4ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Clube de Campo de Terras de Santa Bárbara Incorporações Ltda.** (CNPJ 55.675-185/0001-26), na pessoa de sua sócia e representante legal **Leila Aparecida Azevedo Miranda** (CPF 293.025.898-54), nos autos da **Ação de Rescisão Contratual** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Maria Luciana Gadelha de Oliveira**. Processo nº **0006686-70.2021.8.26.0002.**

A Dra. **Mariana Najjar Abdo**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **09/01/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **12/01/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **12/01/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/02/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens –

I) Lote de terreno sob nº **“86”** (oitenta e seis) da quadra **“Q”** (que), do loteamento denominado **“CLUBE DE CAMPO TERRAS DE SANTA BÁRBARA”**, situado no Município e Comarca de Iguape/SP, mede 10,00 metros de frente para a Avenida Santa Barbara;

mesma medida nos fundos confrontando com o lote 15, mede 39,00 metros, da frente aos fundos de ambos os lados, do lado direitos, de quem da referida Avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 87; do lado esquedo, no mesmo sentido, confrontando com o lote 85; encerrando uma área total de 390,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matricula 169.031 do 1º ORI de Iguape/SP com Inscrição Municipal sob o nº 15.0186.0086.

Segundo laudo de avaliação de fls. 1.036/1.073 o imóvel está localizado no Clube de Campo Terras de Santa Bárbara, Estrada de Santa Barbara – Iguape KM 4,3 s/n – Santa Barbara, Iguape/SP. O lote 86 da quadra Q possui 390,00m² de área total sem benfeitorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.1 (03/05/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.2 (21/07/2023) a penhora em favor de Armando Virginio de Oliveira extraída dos autos sob o nº 0002879-55.2020.8.26.0009 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (outubro/2023) – R$60.000,00 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$65.764,40. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) Lote de terreno sob nº **"45"** (quarenta e cinco) da quadra **"T"** (tê), do loteamento denominado **"CLUBE DE CAMPO TERRAS DE SANTA BÁRBARA"**, situado no Município e Comarca de Iguape/SP, mede 13,00 metros de frente para a Rua Mirante de Santa Barbara, por igual medida nos fundos, confrontando com o lote 50; mede 30,00 metros, da frente aos fundos de ambos os lados, do lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 46; do lado esquerdo, no mesmo sentido, confrontado com o lote 54; encerrando uma área total de 390,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matricula 169.097 do 1º ORI de Iguape/SP com Inscrição Municipal sob o nº 15.0189.0045.

Segundo laudo de avaliação de fls. 1.036/1.073 o imóvel está localizado no Clube de Campo Terras de Santa Bárbara, Estrada de Santa Barbara – Iguape KM 4,3 s/n – Santa Barbara, Iguape/SP. O lote 45 da quadra T possui 390,00m² de área total sem benfeitorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.1 (03/05/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.2 (21/07/2023) a penhora em favor de Armando Virginio de Oliveira extraída dos autos sob o nº 0002879-55.2020.8.26.0009 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (outubro/2023) – R$60.000,00 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$65.764,40. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

III) Lote de terreno sob nº **"46"** (quarenta e seis) da quadra **"T"** (tê), do loteamento denominado **"CLUBE DE CAMPO TERRAS DE SANTA BARBARA"**, situado no Município e Comarca de Iguape/SP, mede 13,00 metros de frente para a Rua Mirante de Santa Barbara, por igual medida nos fundos, confrontando com o lote 49; mede 30,00 metros, da frente aos fundos de mabos os lados, do lado direitos, de quem da referida Rua olha para o

imóvel, confrontando com o lote 47; do lado esquerdo, no mesmo sentido, confrontando com o lote 45; encerrando uma área total de 390,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matricula 169.098 do 1º ORI de Iguape/SP com Inscrição Municipal sob o nº 15.0189.0046.

Segundo laudo de avaliação de fls. 1.036/1.073 o imóvel está localizado no Clube de Campo Terras de Santa Bárbara, Estrada de Santa Barbara – Iguape KM 4,3 s/n – Santa Barbara, Iguape/SP. O lote 46 da quadra T possui 390,00m² de área total sem benfeitorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.1 (03/05/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.2 (21/07/2023) a penhora em favor de Armando Virginio de Oliveira extraída dos autos sob o nº 0002879-55.2020.8.26.0009 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (outubro/2023) – R$60.000,00 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$65.764,40. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

IV) Lote de terreno sob nº **"47"** (quarenta e sete) da quadra **"T"** (tê), do loteamento denominado **"CLUBE DE CAMPO TERRAS DE SANTA BÁRBARA"**, situado no Município e Comarca de Iguape/SP, mede 6,00 metros de frente para a Rua Mirante de Santa Barbara; mede 13,00 metros de fundos, onde confronta com o lote 48; mede 24,00 metros do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, confrontando com a Rua da Fraternidade, e do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 30,00 metros confrontando com o lote 46, encerrando a área de 292,27 metros quadrados. Imóvel objeto da matricula 169.099 do 1º ORI de Iguape/SP com Inscrição Municipal sob o nº 15.0189.0047.

Segundo laudo de avaliação de fls. 1.036/1.073 o imóvel está localizado no Clube de Campo Terras de Santa Bárbara, Estrada de Santa Barbara – Iguape KM 4,3 s/n – Santa Barbara, Iguape/SP. O lote 47 da quadra T possui 292,27m² de área total sem benfeitorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.1 (03/05/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.2 (21/07/2023) a penhora em favor de Armando Virginio de Oliveira extraída dos autos sob o nº 0002879-55.2020.8.26.0009 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (outubro/2023) – R$45.000,00 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$49.323,30. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executadana pessoa de sua sócia e representante legal e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

Mariana Najjar Abdo
Juíza de Direito