

12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Goldfarb Comércio e Construções Ltda**, atual denominação **Miranda Comércio e Construções Ltda** (CNPJ 60.727.336/0001-82) e **Kreybel - Empreendimentos Imobiliários Ltda** (CNPJ 88.634.613/0001-21), nos autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Dirceu Ordine**. Processo novo nº **4000017-76.2011.8.26.0100 (1041866-94.2002.8.26.0100)**.

O Dr. **Luis Felipe Ferrari Bedendi**, Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central 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 **28/07/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **31/07/26** 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 **31/07/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **21/08/26**, 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 plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º 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 § 7º 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 nº 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 remissão 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.

Bem – Uma gleba de terras sem benfeitorias, nem construções, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Avenida Leme, designada Gleba “A”, com a área total de 67.600,00 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes: a descrição desta área tem início em um ponto, denominado ponto 01-A, localizado no alinhamento predial da Avenida Leme e o canto que faz divisa com a Gleba A, de propriedade de Davoli Imóveis Ltda.; daí, no sentido horário e pelo alinhamento predial da referida avenida, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 167°36'59” com cinquenta e oito metros e vinte e sete centímetros (58,27), até o ponto 01; 167°23'00” com cento e trinta metros e oitenta e nove centímetros (130,89), até o ponto 1-C;

daí, deflete à direita e confrontando com a Gleba “B”, de propriedade de Goldfarb Incorporações e Construções LTDA., segue com azimute de 280°22' e distancia de cento e noventa e quatro metros e setenta centímetros (194,70) até o ponto 2-B; daí, deflete à esquerda e na mesma confrontação, segue com azimute de 190°22'00” e distancia de vinte e cinco metros (25,00) até o ponto 2-A; daí, deflete à direita e confrontando com o Condomínio Residencial Alto das Araras e depois com terras da Fazenda Santa Lúcia, segue com azimute de 280°22'00” e com a distância de duzentos e trinta e três metros e quarenta e cinco centímetros (233,45), até o ponto 3; daí, deflete à direita e confrontando com a faixa de domínio do D.E.R. da Rodovia Anhanguera (SP 330), segue com os seguintes azimutes e distâncias: 31°06'00” com seis metros e trinta e oito centímetros (6,38), até o ponto 04; 31°48'00” com quatro metros e quarenta e um centímetro (4,41), até o ponto 05; 29°33'00” com cinquenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros (55,56) até o ponto 06; 26°37'00” com sessenta e dois metros e cinco centímetros (62,05) até o ponto 07; 24°07'00” com trinta e sete metros e dezessete centímetros (37,17), até o ponto 08; 23°25'00” com seis metros e noventa e quatro centímetros (6,94) até o ponto 09; 26°25'00” com dezessete metros e dezessete centímetros (17,17), até o ponto 10; 31°22'00 com oito metros e um centímetro (8,01) até o ponto 11; 19°42'00” com dez metros e trinta e oito centímetro (10,38) até o ponto 01-B; daí, deflete à direita e confrontando com a Gleba A de propriedade da Davoli Imóveis Ltda., segue com azimute de 100°22'00” e distância de duzentos e noventa e cinco metros e vinte e três centímetros (295,23) até o ponto 01-A, onde teve início essa descrição. Imóvel objeto da matrícula nº 35.435 do 1º CRI de Araras/SP e com Inscrição Municipal sob nº 11.4.23.05.001.000.

De acordo com o laudo de avaliação de fls. 568/610 não há edificações ou benfeitorias erigidas, possui conformação irregular, em declive acentuado do meio para os fundos, formando por toda extensão de Av.Leme um platô favorável e edificável, que vai da frente para a Avenida até a metade da gleba. Localizado na Faixa de domínio do D.E.R. da Rodovia Anhanguera SP 330, São Paulo/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na R.07 (16/04/2014) a penhora exequenda. Consta na R.08 (14/04/2015) penhora em favor de Jacira Aparecida Alves, Silmara Alves de Oliveira, Luiz Roberto Mentem, Silmara Lobo Ortega, Paulo Cesar Maidana de Paiva, Soraya Sulymar Aparecida Gonçalves de Paiva, Caio Cezar Nogueira Florindo, Elaine Cristina Bedolo, Giovanna Pinheiro dos Santos, José Altair Miranda, Osmar Fernandes de Moraes e Elisabeth Lima Fernandes de Moraes, nos autos do processo nº 1044441-75.2002.8.26.0100 do 17º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo. Consta na R.09 (15/01/2016) penhora em favor de José Carlos Frontoura, Sidnei Costa Rodrigues, Antonio Santana Rodrigues, Shirley Therezinha D. M. de Castro, Marco Antonio Cantadeiro, Marina Ferreira de Jesus, Flávio Nunes, Fanny Mayumi Maeda, Angela Maria Turdo, Fernando Antonio Silva, Mara Rubia Guimarães Novarso, Jorge Luiz Caruzzo e Gerson Marques Prado, nos autos do processo nº 0075829-13.2002.8.26.0100 do 1º Ofício Cível da comarca de São Paulo. Consta na R.10 (12/03/2021) penhora em favor de Arlete Ines Aurelli, nos autos do processo nº 003179809201908260100 da 39º Ofício Central de São Paulo. Consta na R.11 (11/11/2021) penhora em favor Luciano Caetano da Silva, nos autos do processo nº 00529046720128260554 do 5º Ofício Cível da comarca de Santo André/SP. Consta no R.13 (05/12/2023) penhora em favor de Condomínio Edifício Alessandria, nos autos do processo nº 0029503-91.2022.8.26.0100 do 39º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. Consta na R.14 (08/07/2024) penhora em favor do exequente Condomínio Edifício Columbia, nos autos do processo nº 00117533920008260006 do 3º Ofício Cível Central de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (abril/2016) – R\$8.200.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$13.395.015,09. 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 os Executados 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, 19 de maio de 2026.

Luis Felipe Ferrari Bedendi
Juiz de Direito