

## 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executada e depositária **OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.795.007/0001-75. A **Dra. Cinara Palhares**, MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **RENATA DE SOUZA ARAUJO** em face de **OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA. - Processo nº 0026549-75.2022.8.26.0002 (Principal nº 1017443-72.2022.8.26.0002) – Controle nº 851/2022**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 28/06/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 01/07/2024 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 01/07/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 22/07/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá

pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. Caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 12.276 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRINQUE/SP - IMÓVEL:** Imóvel Rural denominado "Camping Catarina Home Club I" identificado como Gleba B constituída pela Área Remanescente do Sítio Toru, situado no Bairro Moreiras, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AK4-V-0018, de coordenadas (Longitude: -47°14'25.093 Latitude 23°27'50.099" e Altitude: 738.33 m), localizado na margem esquerda de um córrego sem denominação, na divisa de Olímpio Rodrigues da Silva e Maria Severina da Silva; do vértice AK4-V-0018, segue, a montante pelo referido córrego, confrontando com Olímpio Rodrigues da Silva e Maria Severina da Silva com os seguintes azimute e distâncias: 121°02' e 11,99 m até o vértice AK4-P-1456, (Longitude: -47°14'24.731", Latitude -23°27'50.300 e Altitude: 739,91 m); 77°59' e 18,34 m até o vértice AK4-P-1457 (Longitude: -47°14'24.099", Latitude -23°27'50.176" e Altitude: 739,36 m); 150°18' e 3,15 m até o vértice AK4-P-1458, (Longitude: -47°14'24.044", Latitude -23°27'50.265" Altitude: 739,87 m); 165°53' e 14,43 m até vértice AK4-P-1459, (Longitude: -47°14'23.920", Latitude -23°27'50.720 Altitude: 742,41 m). 115°57' e 11,46 m até o vértice AK4-P-1460, (Longitude: -47°14'23.557", Latitude 23°27'50.883" e Altitude: 744,58 m) 108°26' e 5,44 m até o vértice AK4-P-1461, (Longitude: -47°14'23.375" Latitude -23°27'50.939" e Altitude: 746,17 m); 103°07' e 13,14 m até o vértice AK4-P-1462, (Longitude: -47°14'22.924", Latitude -23°27'51.036" e Altitude: 747,00 m); 111°07' e 28,42 m até o vértice AK4-P-1463, (Longitude: -47°14'21.990", Latitude -23°27'51.369" e Altitude: 754,02 m); 52°50' e 9,83 m até o vértice AK4-P-1464, (Longitude: -47°14'21.714", Latitude -23°27'51.176" e Altitude: 753,77 m); 64°57' e 11,12 m até vértice AK4-P-1465, (Longitude: -47°14'21.359", Latitude 23°27'51.023" e Altitude: 754,29 m); 132°21' e 14,98 m até o vértice AK4-P-1466, (Longitude: -47°14'20.969", Latitude -23°27'51.351" e Altitude: 756,21 m); 137°00' e 16,36 m até o vértice AK4-P-1467, (Longitude: -47°14'20.576", Latitude -23°27'51.740" e Altitude: 759,16 m); 120°56' e 15,32 m até o vértice AK4-P-1468, (Longitude: -47°14'20.113", Latitude -23°27'51.996" e Altitude: 763,91 m); 84°27' e 9,55 m até o vértice AK4-M-0817, (Longitude: -47°14'19.778", Latitude 23°27'51.966" e Altitude: 766,37 m); deste, deflete à direita e segue pela faixa de domínio da FEPASA - Ferrovia Paulista S/A., objeto da matrícula 20.931, do CRI de São Roque, atualmente representada pelo Departamento Nacional de Infra Estrutura de Transportes DNIT, com os seguintes azimutes e distâncias: 163°39' e 53,26m até vértice AK4-M-0818, (Longitude: -47°14'19.250", Latitude -23°27'53.627" e Altitude: 775,50 m); 189°22' e 195,06 m até o vértice AK4-M-0819, (Longitude: -47°14'20.370", Latitude -23°27'59.882" e Altitude: 789,02 m); deste, deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Renzo Rinoldi, objeto da matrícula 11.768, do CRI de São Roque, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°17' e 9,07 m até o vértice AK4-M-0820, (Longitude: -47°14'20.536", Latitude -23°28'00.134" e Altitude: 789,15 m); 228°41' e 7,97 m até o vértice AK4-M-0821, (Longitude: -47°14'20.747", Latitude -23°28'00.305" e Altitude: 789,20 m); 239°03' e 7,78 m até o vértice AK4-M-0822, (Longitude: -47°14'20.982" Latitude -23°28'00.435" e Altitude: 789,25 m); 269°27' e 3,32m até AK4-M-0823, (Longitude: -47°14'21.099", Latitude -23°28'00.436" e Altitude 789,27 m); 274°06' e 10,76 m até vértice AK4-M-0824, (Longitude: -47°14'21.477", Latitude -23°28'00.411" e Altitude: m); 283°59' e ,96 m até o vértice AK4-M-0825, (Longitude: -47°14'21.886" Latitude -23°28'00.317" e Altitude: 786,92 m); 305°05' até o vértice AK4-M-0826, (Longitude: -

47°14'22.156", Latitude -23°28'00.142" e Altitude: 786,35 m): 318°22' e 6,79 vértice AK4-M-0827, (Longitude: -47°14'22.315", Latitude Altitude: 785,73 m) 334°59' e 9,20 m até o vértice 28, (Longitude: 47 14'22.452, Latitude -23°27'59.706" e Altitude: 785,50 m) 343°09' 10,29 até o vértice AK4-M-0829, (Longitude: -47°14'22.557" Latitude -23°27'59.386" e Altitude: 785,32 m); 347°42 e 29,35 até vértice AK4-M-0830, (Longitude: -47°14'22.777", Latitude -23°27'58.454" Altitude: 784,51 m); 347°58 e 30,51 m até o vértice AK4-M-0831, (Longitude: -47°14'23.001", Latitude -23°27'57.484" e Altitude: 783,67 m); 345°27' e 15,48 m até o vértice AK4-M-0832, (Longitude: -47°14'23.138", Latitude -23°27'56.997" e Altitude: 782,55 m); 341°54 e 23,86 m até o vértice AK4-M-0833, (Longitude: -47°14'23.399", Latitude -23°27'56.260" e Altitude: 780,82 m); 346°58' e 24,06 m até o vértice AK4-M-0834, (Longitude: -47°14'23.590", Latitude 23°27'55.498" e Altitude: 779,21 m): 335°21' e 11,51 m até (Longitude: -47°14'23.759" Latitude -23°27'55.158" e Altitude: 778,85 m): 322°04 e 5,03 m até o vértice AK4-M-0836, (Longitude -47°14'23.868", Latitude -23°27'55.029" e Altitude 778,62 m): 303°07 e 16,44 m até o vértice AK4-M-0837, Longitude -47°14'24.353", Latitude -23°27'54.737" e Altitude: 778,44 m): 284°44' e 19,34 m até o vértice AK4-M-0838 (Longitude -47°14'25.012", Latitude -23°27'54.577" e Altitude 777,20 m); 277°35 e 5,36 m até o vértice AK4-M-0839, (Longitude -47°14'25.199", Latitude -23°27'54.554" e Altitude: 776,94 m): 274°28' e 7,89 m até o vértice AK4-M-0840, (Longitude -47°14'25.476", Latitude -23°27'54.534" e Altitude 776,64 m): 263°59' e 14,10 vértice AK4-M-0841, (Longitude:-47°14'25.970", Latitude -23°27'54.582" e Altitude: 775,63 m): 257°05' e 14,18 m até o vértice AK4-M-0842, (Longitude -47°14'26.457", Latitude -23°27'54.685" e Altitude: 774,70 m): 256°27' e 19,44 m até o vértice AK4-M-0843, Longitude: -47°14'27.123", Latitude -23°27'54.833" e Altitude: 772,42 m): 297°55' e 4,40 m até o vértice AK4-M-0844, AK4-M-0844, Longitude: -23°27'54.766" e Altitude: 771,85 m): 316° até o vértice AK4-M-0845, Longitude: -47°14'27.401", Latitude -23°27'54.630" e Altitude: 771,56 m): 329°38' e 34,66 m até vértice AK4-M-0846, Longitude -47°14'28.018", Latitude -23°27'53.658 e Altitude: 771,53 m); 334°17' e 23,36 m até vértice AK4-M-08472 (Longitude: 47° 14'28.375", Latitude -23°27'52.974" e Altitude: 771.94 323°46 e 15,56 m até o vértice Latitude -23°27'52.566" e Altitude: vértice AK4-M-0849, (Longitude: 30" e Altitude: 771,43 m); 314°22' e 15,49 AK4-M-0848, (Longitude: -47°14'28 699", 772,25 m); 318°02' e 18,04 m até o vértice AK4-M-0850, Longitude: -47°14'29.514", Latitude -23°27'51.778" e Altitude: 720,05 m): 310°58' e 6,62 m até o vértice AK4-M-0851, (Longitude: 47°14'29.690 Latitude -23°27'51.637" e Altitude: 770,10 m): 307 18 e m até vértice AK4-M-0814, (Longitude: -47°14'30.195 Latitude -23°27'51.282" e Altitude: 769,30 m); deste, deflete à direita e segue confrontando com Olímpio Rodrigues da Silva e Maria Severina da Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 76°36' e 33,76 m até o vértice AK4-M-0815, (Longitude: -47°14'29.038", Latitude -23°27'51.028" e Altitude: 765,32 m): 75°40' e 99.66 m até o vértice AK4-M-0816, (Longitude: -47°14'25.636", Latitude -23°27'50.227" e Altitude: 742,00 m): 75°40' e 15,91 m até o vértice AK4-V-0018, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando a área de 4,5643 (quatro vírgula cinco mil e seiscentos e quarenta e três) hectares **(Descrição conf. Av.8). Consta na Av.6 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos do Processo nº 00073631620218260224, em trâmite na 8ª Vara Cível de Guarulhos/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00010318220218260337, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Mairinque/SP, requerida por FELIX JOAQUIM DOS SANTOS contra OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA., foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0009900-04.2023.8.26.0001, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por CREDREY ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO LTDA. contra OURO ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS LTDA., foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **INCRA nº 632.066.008.249-9. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 912.860,00 (novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.129/132 no valor de R\$ 93.051,27 (junho/2023).

São Paulo, 29 de maio de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Cinara Palhares**  
**Juíza de Direito**