

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.924.962/0001-65; e **do interessado CONDOMÍNIO SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.077.738/0001-60.

O Dr. Matheus Cursino Villela, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/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 **LEONARDO TORRENTE SARRI** em face de **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - Processo nº 0002023-43.2024.8.26.0400 (Principal nº 1003034-32.2020.8.26.0400)**, 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, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 11:30 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 05/10/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 27/10/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do

bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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 (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 sobre 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 o mesmo ser analisado 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 10% 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 EXCEÇÃO - Fica consignado que o(a) arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento), com exceção de hipótese do Art.892 do CPC, em que o prazo é de 03 dias. Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema acima nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos. Fica claro, ainda, que, se o(a) credor(a) optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, SALVO se houverem créditos preferenciais a serem pagos pelo valor da arrematação, ocasião em que deverá depositar valor suficiente para garanti-los. Havendo valor excedente ao débito, deverá depositá-lo no mesmo prazo. Aliás, considerando que o(a) exequente tem ciência da data final do leilão, independentemente de nova intimação, deverá consultar o resultado da tentativa de alienação, para eventualmente exercer a opção do art. 878 do CPC.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance vencedor. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 884, par. Único, do CPC e 17 do Provimento CSM nº 1.625/2008) e será suportada pelo (a) proponente adquirente (artigos 219, §1º, e 266, ambos das NSCGJ).

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, no CPC 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 DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 94.000 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP - IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 3/52 (três cinquenta e dois avos), designada cota 04, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº401, localizado no 4º

Pavimento, do Bloco "A" (Torre "A"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de suíte, banheiro suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda laje técnica, com a área privativa de 61,8700 metros quadrados, área comum de 71,0817 metros quadrados, área total de 132,9517 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,1148%, correspondente a 51,1140 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 999215023.** Consta as fls.299 dos autos que na Prefeitura de Olímpia/SP há débitos tributários no valor de R\$ 3.962,09 (abril/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 131.148,00 (cento e trinta e um mil cento e quarenta e oito reais) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 95.093 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP - IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 3/52 (três cinquenta e dois avos), designada cota 14, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº702, localizado no 7º Pavimento, do Bloco "A" (Torre "A"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de suíte, banheiro suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 61,8700 metros quadrados, área comum de 71,0817 metros quadrados, área total de 132,9517 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,1148% correspondente a 51,1140 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 999215072.** Consta as fls.300 dos autos que na Prefeitura de Olímpia/SP há débitos tributários no valor de R\$ 3.962,09 (abril/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 131.148,00 (cento e trinta e um mil cento e quarenta e oito reais) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 95.095 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP - IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 3/52 (três cinquenta e dois avos), designada cota 16, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº702, localizado no 7º Pavimento, do Bloco "A" (Torre "A"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP constituído de suíte, banheiro suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 61,8700 metros quadrados, área comum de 71,0817 metros quadrados, área total de 132,9517 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,1148% correspondente a 51,1140 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 999215072.** Consta as fls.300 dos autos que na Prefeitura de Olímpia/SP há débitos tributários no valor de R\$ 3.962,09 (abril/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 131.148,00 (cento e trinta e um mil cento e quarenta e oito reais) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 296.343,27 (outubro/2025).

Olímpia, 24 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Matheus Cursino Villela
Juiz de Direito