

2ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0000667-47.2023.8.26.0400

Autores: Marcelo Ferreira Domingues, RG 6.879.142-2-SSP/SP, CPF 008.159.888-26, Zara da Veiga, RG 29.615.734-SSP/SP, CPF 186.721.778-35

Ré: SPE WSGA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ 19.924.962/0001-65

Terceiras/interessadas: Forte Securitizadora S.A., CNPJ 12.979.898/0001-70; NE Participações e Investimentos Ltda., CNPJ 32.329.476/0001-67

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 13/10/2026 às 14h e encerramento em 16/10/2026 às 14h

2º pregão: início em 16/10/2026 às 14h e encerramento em 05/11/2026 às 14h

Bens leiloados:

Lote A:

Fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada cota 33, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 716, localizado no 7º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do Condomínio Solar das Águas Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", na cidade de Olímpia/SP., constituído de suíte, banheiro suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 61,87m², área comum de 71,0817m², área total de 132,9517m² e sua respectiva fração ideal de 0,1148%, correspondente a 51,1140m² no terreno base objeto da matrícula nº 89.128 deste oficial. Cadastro municipal 999215824. Matrícula 114.059 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

Endereço: Avenida Caminho do Sol, 650, apartamento 716, cota 33, 7º Pavimento, Bloco D, Condomínio Solar das Águas Park Resort, Parque do Sol, Olímpia/SP, CEP 15405-435.

Avaliação: R\$ 28.846,15 (maio/2026), que será atualizado nas datas dos pregões de acordo com o índice vigente da tabela prática do TJSP.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- o imóvel está submetido ao regime da multipropriedade, cuja unidade autônoma é composta por 52 cotas;

- Av.2: penhora oriunda dos presentes autos.

Lote B:

Uma fração ideal correspondente a 2/52 (dois cinquenta e dois avos), designada cota 25, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 916, localizado no 9º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do Condomínio Solar das Águas Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", na cidade de Olímpia/SP., constituído de suíte, banheiro suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 61,87m², área comum de 71,0817m², área total de 132,9517m² e sua respectiva fração ideal de 0,1148%, correspondente a 51,1140m² no terreno base objeto da matrícula nº 89.128 deste oficial. Cadastro municipal 999215856. Matrícula 115.003 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

Endereço: Avenida Caminho do Sol, 650, ap. 916, cota 25, 9º Pavimento, Bloco D, Condomínio Solar das Águas Park Resort, Parque do Sol, Olímpia/SP, CEP 15405-435.

Avaliação: R\$ 57.692,30 (maio/2026), que será atualizado nas datas dos pregões de acordo com o índice vigente da tabela prática do TJSP.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- o imóvel está submetido ao regime da multipropriedade, cuja unidade autônoma é composta por 27 cotas;

– Av.2: penhora oriunda dos presentes autos.

Lote C:

Uma fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada cota 29, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 1.107, localizado no 11º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do Condomínio Solar das Águas Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Caminho

do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", na cidade de Olímpia/SP., constituído de quarto, banheiro social, lavatório, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 46,82m², área comum de 53,7873m², área total de 100,6073m² e sua respectiva fração ideal de 0,0868%, correspondente a 38,6778m² no terreno base objeto da matrícula nº 89.128 deste oficial. Cadastro municipal 999215879. Matrícula 115.746 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

Endereço: Avenida Caminho do Sol, 650, ap. 1107, cota 29, 11º Pavimento, Bloco D, Condomínio Solar das Águas Park Resort, Parque do Sol, Olímpia/SP, CEP 15405-435

Avaliação: R\$ 28.846,15 (maio/2026), que será atualizado nas datas dos pregões de acordo com o índice vigente da tabela prática do TJSP.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- o imóvel está submetido ao regime da multipropriedade, cuja unidade autônoma é composta por 52 cotas;

- Av.2: penhora oriunda dos presentes autos.

Situação: o uso dos imóveis é realizado de acordo com as regras do sistema da multipropriedade, ou seja, cada ocupante permanece por período certo e determinado, razão pela qual não há ocupantes fixos no local.

Débitos municipais: de acordo com manifestação da Prefeitura de Olímpia a fls. 1069/1134 dos autos (datada de 06/01/2026): *“(...) Consoante documentação ora juntada, referida(s) unidade(s) hoteleira(s) possui(em) débitos de IPTU pendentes mas que se encontram submetidos a parcelamento administrativo, formalizado nos termos da Lei Complementar Municipal nº 299/2025, que instituiu o Programa de Regularização Tributária – PRT. Nos termos do artigo 151, inciso VI, do Código Tributário Nacional, o parcelamento constitui causa legal de suspensão da exigibilidade do crédito tributário, razão pela qual, enquanto vigente o parcelamento, não se mostra cabível a habilitação do crédito e a reserva de valores nos presentes autos. Contudo, a fim de resguardar o interesse da Fazenda Pública e a efetividade da cobrança, requer-se que, na hipótese de eventual substituição da penhora ora efetivada por outro bem, fração ou unidade imobiliária, seja o Município intimado, a fim de proceder à análise da situação tributária do novo bem constrito e, se for o caso, pleitear a habilitação e a consequente reserva de valores, em conformidade com os princípios da legalidade e da indisponibilidade do interesse público.(...)”*

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com o item “8” da decisão a fls. 1164/1167 dos autos: “(...) 8. *Consigne-se que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ressalvando que para os débitos fiscais e tributários se aplica o Art.130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (“sub-rogação” sobre o preço/lanço). O arrematante também arcará com comissão do leiloeiro, que fixo em 5% sobre o valor do lance vencedor. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (Art.17 do Provimento CSM nº 1.625/2009) e será suportada pelo proponente adquirente (artigos 219, §1º, e 266, ambos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). Havendo acordo, transação ou por qualquer outro motivo o bem não chegue a ser arrematado, a comissão não será*

devida pelo arrematante, ainda que haja publicação de edital etc. Caso haja acordo/transação, nos casos em que já houve a publicação de edital, o executado deverá pagar a porcentagem de 1% do valor da avaliação ao leiloeiro. A comissão será devida nos casos do §1º, do Art.892, do CPC (...).”

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): *“Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Olímpia, 11 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Gabrielle Gasparelli Cavalcante

Juíza de Direito