

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	0001648-25.2022.8.26.0590
VARA:	1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP
JUIZ:	Dr. Leandro de Paula Martins Constant
AÇÃO:	Ação de Rescisão Contratual e Devolução de Quantias Pagas (em fase de Cumprimento de Sentença)
EXEQUENTE:	Robson Baltazar Pereira, CPF: 258.268.508-92 Aline Thais Lins Gonçalves Baltazar, CPF: 352.536.448-22
EXECUTADO:	Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ: 19.924.962/0001-65
COPROPRIETÁRIOS	Property Participações Ltda, CNPJ: 05.583.187/0001-17; Savi Administração de Bens e Participações Ltda, CNPJ: 08.987.740/0001-75; Roca Administração de Bens Olímpia Ltda, CNPJ: 20.420.847/0001-32

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 09/11/2026 às 14:00h Término: 12/11/2026 às 14:00h	R\$ 3.100.000,00 (dezembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 60%)	Início: 12/11/2026 às 14:01h Término: 02/12/2026 às 14:00h	R\$ 1.860.000,00 (dezembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco “F”, do condomínio denominado “SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT”, que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado “Parque do Sol”, nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de sala de vendas (recepção, sala de vendas, café, brinquedoteca, decorado, administração, TI, WC PNE masculino, WC PNE feminino, lockers, depósito, WC feminino, WC masculino e DML), com a área privativa de 438,7500 metros quadrados, área comum de 518,9202 metros quadrados, área total de 957,6702 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,8377%, correspondente a 373,1491 metros quadrados do terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial.

Matrícula	Nº 91.124 - Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Olímpia sob nº: 999215954

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 03	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0001503-48.2023.8.26.0132 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, movido por Vanderlei Rodrigues Pereira e Natanael Italo Rodrigues Silva em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 04	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1002491-87.2024.8.26.0400 em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP, movido por Fr Instalações e Construções Ltda. em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 05	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0017746-87.2024.8.26.0114 em trâmite perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, movido por Nelso Takeo Chiba em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 07	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0002799-33.2025.8.26.0004 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa, da Comarca de São Paulo/SP, movido por Italo de Alencar Pinto Junior em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 08	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0003073-70.2021.8.26.0704 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional XV Butantã, da Comarca de São Paulo/SP, movido por Adriana Leandro Santiago Takehara e Fabio Yuji Takehara em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 10	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0001910-60.2022.8.26.0400 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP, movido por Rodrigo Gonçalves Lopes em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 11	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0003214-44.2021.8.26.0428 em trâmite perante a 1ª Vara do foro distrital de Paulínia, da Comarca de Campinas/SP, movido por Danilo Marco Yamada em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 12	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0026317-26.2023.8.26.0100 em trâmite perante a 24ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Nilson Lee em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
R. 16	A proprietária SPE WGSa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A transmitiu por permuta a fração ideal de 50% do imóvel para: 1) Property Participações Ltda; 2) Savi Administração de Bens e Participações Ltda.; e 3) Roca Administração de Bens Olímpia Ltda.
Av. 17	Consta a existência de Ação em fase de Cumprimento de Sentença – Processo n.º 0002983-62.2025.8.26.0400, movido por Renan Ramalho Silva em face de SPE WGSa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.
AV. 18	50% do imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0010293-48.2022.8.26.0005 em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, da Comarca de São Paulo/SP, movido por Samuel dos Santos Gonçalves em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 160.864,03 (cento e sessenta mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e três centavos), atualizados até o mês de janeiro/2026.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	R\$ 4.239.912,75 (em setembro/2026)
-------------	-------------------------------------

CONFORME DECISÃO JUDICIAL (EVENTO 197):

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

O arrematante arcará com os demais débitos incidentes sobre o bem, inclusive despesas condominiais, salvo quando o próprio condomínio for o exequente, hipótese em que o arrematante será responsável pelos débitos apenas a partir da data da arrematação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para

adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: 1. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: 1. A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

RECURSOS OU CAUSA PENDENTES DE JULGAMENTO:

CLASSE:	NÚMERO DO PROCESSO:	ÓRGÃO JULGADOR:	SITUAÇÃO EM SETEMBRO/2026:
Agravo de Instrumento	2059409-62.2026.8.26.0000	Tribunal de Justiça	Embargos de Declaração aguarda julgamento

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Vicente, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Leandro de Paula Martins Constant
Juiz de Direito