

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executada: Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ: 19.924.962/0001-65, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da Ação de Rescisão Contratual e Devolução de Quantias Pagas (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pelos Exequentes: Robson Baltazar Pereira, CPF: 258.268.508-92 e Aline Thais Lins Gonçalves Baltazar, CPF: 352.536.448-22. Processo nº 0001648-25.2022.8.26.0590 (Processo Principal nº 1009158-43.2020.8.26.0590).

O Dr. Leandro de Paula Martins Constant, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, 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 à leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 06 (seis) de abril de 2026, às 14:00 horas e término no dia 09 (nove) de abril de 2026, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se o **2º (segundo) leilão dia 09 (nove) de abril de 2026 às 14:01hs que se encerrará no dia 29 (vinte e nove) de abril de 2026, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: 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. Imóvel objeto da matrícula de nº 91.124 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Olímpia sob nº 999215954.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para fevereiro/2026 é de R\$ 3.113.965,50 (três milhões, cento e treze mil, novecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 02** – O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0005087-49.2022.8.26.0071 em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, movido por Emerson Alves Feitosa em face de Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A. **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.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. 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. 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. 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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em até prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (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 ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM. Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: 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 janeiro/2026.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos de IPTU para o imóvel, cadastrado na Prefeitura Municipal de Olímpia sob o nº 999215954, no valor de R\$ 5.136.134,13 (cinco milhões, cento e trinta e seis mil, cento e trinta e quatro reais e treze centavos), atualizados até fevereiro/2026.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

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.

Consta pendente de julgamento o Agravo em Recurso Especial nº 3128134/SP, junto ao Superior Tribunal de Justiça (Tribunal de Origem: TJ/SP - processo nº 2097149-25.2024.8.26.0000).

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente, mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. 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

