



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF Nº 19.924.962/0001-65)**; dos coproprietários: **PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 05.583.187/0001-17)**, **SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 08.987.740/0001-75)** e **ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA (CNPJ/MF Nº 20.420.847/0001-32)**; dos credores: **SANDRA PIRES DOS REIS (CPF/MF Nº 105.224.018-64)**, **FABIO LUIS DALPOSSO (CPF/MF Nº 273.204.338-93)**, **VANESSA MENDES GONÇALVES DALPOSSO (CPF/MF Nº 294.556.618-45)**, **FR INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 03.203.961/0001-91)** e **BRUNA SOARES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 444.750.758-74)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT (CNPJ/MF Nº 43.077.738/0001-60)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Pedro Henrique Antunes Motta Gomes, da 1ª Vara – Foro de Jardinópolis, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Declaratória de Resolução de Promessa de Compra e Venda c/c Restituição de Valores em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SAULO LOPES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 980.742.108-04)** e **MARINA BARBOSA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 005.789.688-78)** em face de **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF Nº 19.924.962/0001-65)**, nos autos do **Processo nº 0000058-39.2024.8.26.0300** (Processo Principal nº 1000755-48.2021.8.26.0300), e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Caminho do Sol, nº 650, LUC 17, Bloco A, do Condomínio Solar das Águas Park Resort, Parque do Sol, Olímpia/SP – CEP: 15405-435 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma unidade comercial, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 17, destinada a quiosque, localizada no térreo I, do Bloco A, do condomínio denominado Solar das Águas Park Resort, que tem frente para Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado Parque do Sol, na cidade de Olímpia. Tendo 9,85m² de área privativa, 4,65m² de área comum, 14,50m² de área total e sua respectiva fração ideal de 0,0075%, correspondente a 3,3509m² no terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	999216797	
Matrícula Imobiliária nº	91.135	Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	03/05/2024	Penhora	Proc. nº 0002589-78.2022.8.26.0006	Sandra Pires dos Reis
Av. 03	26/12/2024	Penhora	Proc. nº 0001303-08.2022.8.26.0510	Fabio Luis Dalposso, Vanessa Mendes Gonçalves Dalposso
Av. 04	03/06/2025	Penhora	Proc. nº 1002491-87.2024.8.26.0400	Fr Instalações e Construções Ltda





Av. 05	30/06/2025	Penhora	Proc. nº 0000156-78.2025.8.26.0400	Bruna Soares dos Santos
Av. 06	07/07/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000058-39.2024.8.26.0300	Saulo Lopes dos Santos, Marina Barbosa dos Santos

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 18.101,02 (Set/2025 – Valor pela média das avaliações às fls. 199/203 – Homologação às fls. 239/241).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 18.740,07 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 581,18 (Mai/2026) referente aos débitos tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão das fls. 239/241).

LOTE 02- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Caminho do Sol, nº 650, Cota 05, Apart-Hotel nº 1.302, Bloco A, do Condomínio Solar das Águas Park Resort, Parque do Sol, Olímpia/SP – CEP: 15405-435 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma fração ideal correspondente a 3/52 avos, designada cota 05, do apartamento comercial habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob nº 1.302, localizado no 13º pavimento, do Bloco A, do condomínio denominado Solar das Águas Park Resort, com frente para Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado Parque do Sol, na cidade de Olímpia. Tendo 61,87m² de área privativa, 71,08m² de área comum, 132,95m² de área total e sua respectiva fração ideal de 0,1148%, correspondente a 51,11m² no terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	97.136	Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	07/07/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000058-39.2024.8.26.0300	Saulo Lopes dos Santos, Marina Barbosa dos Santos

OBS.01: O imóvel é composto por suíte, quarto, banheiro social, sala/cozinha, varanda e laje técnica (Matrícula imobiliária).

OBS.02: Conforme Convenção do Empreendimento Solar das Águas Park Resort, a unidade integrante do regime de multipropriedade será dividida em 52 (cinquenta e duas) frações/cota, correspondendo a cada fração/cota uma parte ideal da unidade e a um módulo de tempo representativo do direito de uso de cada coproprietário, previsto no Cronograma de Uso Compartilhado, conforme convenção de condomínio anexa.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 89.096,26 (Set/2025 – Valor pela média das avaliações às fls. 194/198 – Homologação às fls. 239/241).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 92.241,77 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão das fls. 239/241).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Foi interposto Agravo de Instrumento nº 2170475-81.2025.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 125/126 que deferiu a penhora dos imóveis, objetivando o levantamento das penhoras. Ao referido Agravo foi negado provimento. Trânsito em julgado em 05.05.2026.

OBS.03: O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que avaliações juntadas pelo exequente avaliaram infimamente o imóvel. A impugnação não foi acolhida, tendo em vista que o executado não recolheu as custas para nova avaliação. As avaliações apresentadas pelo exequente foram homologadas, sendo estes os valores base para o Leilão.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 107.197,28 (Set/2025 – Valores pelas médias das avaliações às fls. 194/203 – Homologação às fls. 239/241).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 110.981,84 (Mai/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 84.454,13 (Mai/2026 - Fls. 247).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **03 de julho de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 06 de julho de 2026, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 de julho de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 29 de julho de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de





interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão das fls. 239/241), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 27 de maio de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PEDRO HENRIQUE ANTUNES MOTTA GOMES
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

