EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação da executada **SPE WGSA 02 EMPREEDIMENTOS 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), terceiros interessados **CONDOMINIO SOLAR DAS AGUAS PARK RESORT** (CNPJ: 43.077.738/0001-60); **PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA** (CNPJ: 46.596.151/0001-55) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0015353-37.2024.8.26.0100,** em trâmite na **20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **SILVANO FARIAS** (CPF: 296.866.838-28), **VIVIAN REGINA BORGES FARIAS** (CPF: 327.254.388-02).

A Dra. Raquel Machado Carleial de Andrade, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 4, destinada a VARANDA GRILL, localizada no Térreo I, do Bloco "C", 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 varanda grill área de mesas, cozinha, DML, com a área privativa de 740,3400 metros quadrados, área comum de 766,1356 metros quadrados, área total de 1.506,4756 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 1,2368%, correspondente a 350,9186 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128 deste Oficial.

Contribuinte nº 999215448 (AV.18). Matrícula nº 91.122 do 01º CRI de Olímpia/SP.

OBS 01: Constam débitos de IPTU no valor de R$ 5.744,80 e débitos inscritos em dívida ativa no valor de R$ 4.045.502,34, totalizando R$ 4.051.247,14 até 13/10/2026.

OBS 02: Consta na AV.17 que o imóvel objeto desta matrícula possui o CEP 15405-435.

OBS 03: Conforme o artigo 843 do CPC e a r. decisão de fls. 174, fica resguardada a quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução, calculada com base no valor de avaliação do imóvel, observando-se o direito de preferência na arrematação em igualdade de condições.

ÔNUS: Constam Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0004401-91.2024.8.26.0037 às fls.104. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0000280-09.2023.8.26.0634 às fls.115. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0001247-36.2024.8.26.0564 às fls.126. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0000385-42.2023.8.26.0292 às fls.153. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0004428-75.2024.8.26.0554 às fls.169. Matrícula nº 91.122, conforme **AV.02 (16/04/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0016966-63.2022.8.26.0100, 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital, **AV.03 (28/04/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0005178-46.2022.8.26.0005, 3ª Vara Regional de São Miguel Paulista/SP, **AV.04 (09/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1002491-87.2024.8.26.0400, 1ª Vara Cível de Olímpia-SP, **AV.05 (13/06/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0004298-38.2024.8.26.0020, Foro Regional Nossa Senhora do Ó, **AV.06 (13/06/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0008159-78.2022.8.26.0577, 08ª Vara Cível de São José dos Campos-SP, **AV.07 (30/07/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0007158-59.2024.8.26.0554, 1ª Vara Cível de Santo André, **AV.08 (22/08/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0054941-51.2024.8.26.0100, 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital, **AV.09 (27/08/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0004087-50.2024.8.26.0004, FORO REGIONAL DA LAPA , **AV.10 (05/09/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0003930-81.2024.8.26.0132, 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva, **AV.11 (15/09/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0004995-44.2022.8.26.0565, 06ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, **AV.12 (22/09/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0003449-90.2024.8.26.0400, 01ª Vara Cível da Comarca de Olímpia, **AV.15 (12/12/2025)**, penhora registrada na matrícula,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 15/10/2026 às 20:26 , sob o número WJMJ26412634452 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015353-37.2024.8.26.0100 e código iqWVmftJ.

Processo nº 0001157-38.2025.8.26.0032, Vara do Juízado Especial da Comarca de Araçatuba, **AV.16 (13/11/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0013639-08.2024.8.26.0564, 09ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R.20 (22/12/2025** A proprietária transmitiu por permuta a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula para PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA, SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA E ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA, **AV.21 (05/05/2026)**, penhora registrada na matrícula, foi penhorada a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, Processo nº 0002822-86.2024.8.26.0400, 1ª Vara Cível de Olímpia, **AV.23 (29/09/2026)**, penhora registrada na matrícula, foi penhorada a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, Processo nº 0013821-34.2024.8.26.0001, 5ª Vara Cível Regional de Santana, **AV.24 (16/09/2026)**, penhora registrada na matrícula, foi penhorada a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, Processo nº 0014687-70.2022.8.26.0564, 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 3.391.898,80 (dezembro/2024)

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL ATUALIZADA - R$ 3.689.157,76 (outubro/2026 Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 100.689,23 (outubro/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/11/2026 às 14h40min, e termina em 03/12/2026 às 14h40min; 2ª Praça começa em 03/12/2026 às 14h41min, e termina em 27/01/2027 às 14h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a leiloeira comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 15/10/2026 às 20:26 , sob o número WJMJ26412634452 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015353-37.2024.8.26.0100 e código iqWVmftJ.

sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os 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 débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015 (conf. r. decisão de fls.176) O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 15/10/2026 às 20:26 , sob o número WJMJ26412634452 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015353-37.2024.8.26.0100 e código iqWVmftJ.

habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam a executada SPE WGSA 02 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, coproprietários PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA, SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA, terceiros interessados CONDOMINIO SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT, PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 28/10/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de outubro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

RAQUEL MACHADO CARLEIAL DE ANDRADE
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 15/10/2026 às 20:26 , sob o número WJMJ26412634452 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015353-37.2024.8.26.0100 e código iqWVmftJ.