



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF Nº 16.950.936/0001-13)**; bem como dos credores **EDISON FELIX DA SILVA (CPF/MF Nº 181.279.058-95)**, **MARCIO BERNARDES (CPF/MF Nº 083.206.258-82)**, **DANIELLA FERNANDA DE LIMA (CPF/MF Nº 278.199.888-51)**, **JANAINA BERNARDI VICENTE PEDRO BENTO (CPF/MF Nº 359.836.788-09)**, **ALEXSANDRO BENTO (CPF/MF Nº 256.641.658-39)**, **PAULO FERNANDO BORGES (CPF/MF Nº 290.953.118-05)**, **CLEUNICE PEREIRA DE CASTRO (CPF/MF Nº 278.353.508-40)**, **ANDREA PAES DE ALMEIDA GASPARINI (CPF/MF Nº 311.479.108-55)**, **RANDAL GASPARINI (CPF/MF Nº 327.721.688-83)**, **TAMIRES DE OLIVEIRA PASCUTI (CPF/MF Nº 330.505.768-80)**, **MICHELE KATIUCIA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 214.404.978-50)**, **RAMON LOMBARDI TEIXEIRA NUNES (CPF/MF Nº 057.921.468-02)**, **MYRIAM DANIELE PRUDENTE TEIXEIRA NUNES (CPF/MF Nº 074.801.168-45)**, **ISAURA APARECIDA FABRE ROMANINI (CPF/MF Nº 159.901.828-48)**, **RANIEL DE JESUS ROMANINI (CPF/MF Nº 020.079.068-48)**, **CHYARA FLORES BERTI (CPF/MF Nº 192.898.828-83)**, **FLAVIANO DOMINGOS DOS SANTOS FILHO (CPF/MF Nº 260.109.798-11)**, **ROGERIO CASALINHO DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 106.188.978-52)**, **ELAINE CRISTINA MORENO DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 126.511.638-56)**, **RICARDO DONIZETE MIRANDA (CPF/MF Nº 162.908.348-86)**, **ANDREA GIMENEZ CONDE (CPF/MF Nº 113.199.668-29)**, **ALEXANDRE JOSE DA SILVA (CPF/MF Nº 145.506.588-94)**, **WANDO DE OLIVEIRA SANTOS (CPF/MF Nº 329.445.138-50)**, **CLAUDIO DIAS DE GOES (CPF/MF Nº 752.734.708-20)**, **MARCOS DELORENZO THESIN (CPF/MF Nº 303.940.878-01)**, **WALTER LUIZ CHEGATTI (CPF/MF Nº 453.791.659-15)**, **MYRNA JAQUELINE CHEGATTI (CPF/MF Nº 439.561.909-63)**, **CAROLINA ALVES DOMINGOS SOARES (CPF/MF Nº 086.695.459-77)**, **CLAUDIO EDUARDO ROSSETTO (CPF/MF Nº 121.507.378-09)**, **DANIELA BECK ROSSETTO (CPF/MF Nº 213.051.338-70)**, **MARCOS VICTOR RIBEIRO (CPF/MF Nº 957.935.938-53)**, **SUZANA CLEID LEITE JARA (CPF/MF Nº 583.509.341-15)**, **JEFFERSON ASSAKAWA (CPF/MF Nº 274.179.578-97)**, **PEDRO FERNANDO CIA (CPF/MF Nº 102.265.398-90)**, **SIMONE BORGES CIA (CPF/MF Nº 263.966.508-19)**, **ROGERIO SANCHES DE QUEIROZ (CPF/MF Nº 170.373.658-31)**, **JOSELIA BATISTA ALVES (CPF/MF Nº 165.469.128-30)**, **RICARDO TOKIO HIGUTI (CPF/MF Nº 101.331.398-40)**, **DIRCE APARECIDA RAMOS SOUZA (CPF/MF Nº 279.839.598-42)**, **DECIO DE OLIVEIRA SOUZA (CPF/MF Nº 214.648.258-31)** e **MARIA GOMES BITTENCOURT (CPF/MF Nº 270.768.048-67)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Luiz Leano, da 2ª Vara – Foro de São José do Rio Pardo, 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 de Rescisão Contratual com pedido de Tutela para Interromper as Cobranças e Impedir a Negativação do Nome dos Autores, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARCELO RODRIGUES LOCATELLI (CPF/MF Nº 266.362.428-41)** em face de **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF Nº 16.950.936/0001-13)**, nos autos do **Processo nº 0000971-40.2022.8.26.0575** (Processo Principal nº 1002701-11.2018.8.26.0575), e foi designada a venda do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, Apto. 101, Torre C, Condomínio Olímpia Park Resort, Jardim Santa Ifigênia, Olímpia/SP – CEP: 15405002 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma fração ideal correspondente a 1/13





(um-treze) avos, designada cota 09 (nove), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº101, localizado no 3º Pavimento (1º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	68.328	Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia-SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	19/12/2022	Penhora	Proc. nº 0008003-61.2022.8.26.0037	Edison Felix da Silva
Av. 03	15/02/2023	Penhora	Proc. nº 0007992-40.2022.8.26.0002	Marcio Bernardes, Daniella Fernanda de Lima
Av. 04	29/05/2023	Penhora	Proc. nº 0003034-78.2022.8.26.0400	Janaina Berna Vicente Pedro Bento, Alexsandro Bento
Av. 05	13/06/2023	Penhora	Proc. nº 5481680-08.2019.8.09.0051	Paulo Fernando Borges
Av. 06	19/06/2023	Penhora	Proc. nº 0001544-21.2022.8.26.0400	Cleunice Pereira de Castro
Av. 07	27/09/2023	Penhora	Proc. nº 0001884-72.2022.8.26.0526	Andrea Paes de Almeida Gasparini, Randal Gasparini
Av. 08	19/10/2023	Penhora	Proc. nº 0006465-69.2021.8.26.0008	Tamires de Oliveira Pascuti
Av. 09	05/04/2024	Penhora	Proc. nº 0008028-89.2022.8.26.0032	Michele Katiucia de Oliveira
Av. 10	09/12/2024	Penhora	Proc. nº 0002657-10.2022.8.26.0400	Ramon Lombardi Teixeira Nunes, Myriam Daniele Prudente Teixeira Nunes
Av. 11	30/05/2025	Penhora	Proc. nº 1000732-25.2023.8.26.0400	Isaura Aparecida Fabre Romanini, Raniel de Jesus Romanini
Av. 12	30/05/2025	Penhora	Proc. nº 0000282-62.2023.8.26.0477	Chyara Flores Berti, Flaviano Domingos dos Santos Filho
Av. 13	05/06/2025	Penhora	Proc. nº 0016009-92.2021.8.26.0554	Rogério Casalinho de Almeida, Elaine Cristina Moreno de Almeida
Av. 14	26/08/2025	Penhora	Proc. nº 0002307-55.2022.8.26.0001	Ricardo Donizete Miranda
Av. 15	14/10/2025	Penhora	Proc. nº 0005971-21.2021.8.26.0554	Andrea Gimenez Conde
Av. 16	08/06/2026	Penhora	Proc. nº 0005062-40.2021.8.26.0566	Alexandre Jose da Silva

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 44.392,83 (Out/2025 – Avaliação às fls. 446/456).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 46.055,60 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos condominiais até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, Apto. 101, Torre C, Condomínio Olímpia Park Resort, Jardim Santa Ifigênia, Olímpia/SP – CEP: 15405002 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob nº 1.606, localizado no 18º Pavimento (16º andar), da Torre "A", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", designada cota 08 (oito), que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha, sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto, suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, com uma área privativa de 87,5200 metros quadrados, área comum de 53,7252 metros quadrados, e área total de 141,2452 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1746% no terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	59.916	Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia-SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	24/04/2024	Penhora	Proc. nº 0000924-94.2023.8.26.0037	Wando de Oliveira Santos
Av. 02	13/06/2024	Penhora	Proc. nº 1000637-91.2022.8.26.0444	Claudio Dias de Goes
Av. 03	26/08/2024	Penhora	Proc. nº 0005505-42.2024.8.26.0224	Marcos Delorenzo Thesin
Av. 04	06/09/2024	Penhora	Proc. nº 0001544-21.2022.8.26.0400	Cleunice Pereira de Castro
Av. 05	05/11/2024	Penhora	Proc. nº 1006156-32.2020.8.26.0019	Walter Luiz Chegatti, Myrna Jaqueline Chegatti
Av. 06	11/11/2024	Penhora	Proc. nº 0005703-19.2022.8.16.0098	Carolina Alves Domingos Soares
Av. 07	19/05/2025	Penhora	Proc. nº 0003763-46.2021.8.26.0269	Claudio Eduardo Rossetto, Daniela Beck Rossetto
Av. 08	05/06/2025	Penhora	Proc. nº 0001230-63.2023.8.26.0037	Marcos Victor Ribeiro, Suzana Cleid Leite Jara
Av. 09	17/06/2025	Penhora	Proc. nº 0010359-34.2022.8.26.0003	Jefferson Assakawa
Av. 10	29/07/2025	Penhora	Proc. nº 0002816-83.2023.8.26.0604	Pedro Fernando Cia, Simone Borges Cia
Av. 11	07/08/2025	Penhora	Proc. nº 0001702-42.2023.8.26.0400	Rogério Sanches de Queiroz
Av. 12	07/08/2025	Penhora	Proc. nº 0001696-35.2023.8.26.0400	Joselia Batista Alves, Ricardo Tokio Higuti





Av. 13	15/08/2025	Penhora	Proc. nº 0007130-69.2022.8.26.0002	Dirce Souza, Aparecida Ramos Decio de Oliveira Souza
Av. 14	26/03/2026	Penhora	Proc. nº 0000663-73.2024.8.26.0400	Maria Gomes Bittencourt

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 61.098,60 (Out/2025 – Avaliação às fls. fls. 464/474).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 63.387,10 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos condominiais até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os imóveis estão submetidos ao regime da multipropriedade, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial.

OBS. 02: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 105.491,43 (Out/2025 – Avaliação às fls. 446/456).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 109.442,70 (Set/2026 – Avaliação às fls. 446/456). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 74.230,96 (Jan/2025 – Fls. 416)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **23 de outubro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 26 de outubro de 2026 às 15 horas e 30 minutos.** 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 26 de outubro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de novembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

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 50% 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 por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, 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 remição, 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. 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, 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 arrematação/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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

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, 10 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARCELO LUIZ LEANO
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

