
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

Processo nº: 0002075-39.2024.8.26.0400

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente: Luciana Fernandes Rodrigues Michelotti (CPF 181.545.668-00)

Executados: Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliarios Ltda (CNPJ 19.924.962/0001-65)

Vara: 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dra. Larissa Kruger Vatzco**, em exercício na **1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliarios Ltda (CNPJ 19.924.962/0001-65)**, e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DO BEM

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada cota 03, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 312, localizado no 3º Pavimento do Bloco "D" (Torre "D"), 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, constituído de quarto, banheiro social, lavatório, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 46,8200 metros quadrados, área comum de 53,7873 metros quadrados, área total de 100,6073 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0868%, correspondendo a 38,6778 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial. Cadastro municipal nº 10081801.

Matrícula: 111.481 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia - SP.

Localização: Av. Caminho do Sol, 650, Condonínio Solar das Águas Park Resort, Parque do Sol, Ap.312, 3º Pavimento do Bloco D (Torre D), cota 03, CEP 15405-435, Olímpia – SP.

2. DOS ÔNUS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Em Av.1, de 06/02/2024, consta INDISPONIBILIDADE, processo 00002062920238260577, em trâmite pelo 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP;
2. Em Av.2, de 01/09/2025, consta a PENHORA exequenda;
3. Em Av.3, de 21/10/2025, consta cancelada a INDISPONIBILIDADE gravada em Av.1, 00002062920238260577, em trâmite pelo 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação: R\$ 33.500,00 em agosto/2025 (fls. 81), cujo valor atualizado para julho/2026 perfaz R\$ 34.991,76, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 21.635,36, valor atualizado até outubro/2024 (fls. 47).

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **26 de agosto de 2026 às 10h00** e término em **31 de agosto de 2026 às 10h00**
- **2ª Praça:** início em **31 de agosto de 2026 às 10h01** e término em **29 de setembro de 2026 às 10h00**

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA E PARCELAMENTO

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), com **sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, 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), **garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis**. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação, o(a) leiloeiro(a) só devolverá ao(à) arrematante o valor recebido a título de comissão se tiver dado causa ao defeito. Caso contrário, o(a) arrematante terá direito de regresso contra o(a) responsável pela anulação ou ineficácia, para reaver o valor pago. Caso haja acordo/transação, ou seja, remida a dívida, nos casos em que já houve a alienação, o(a) leiloeiro(a) fará jus à comissão, que também será devida nos casos do §1º, do art. 892, do CPC.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
- registro da **Carta de Arrematação**;
- providências para **imissão na posse**;
- regularizações administrativas, fiscais e registrais.

9. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA 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, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 23 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

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

Dra. Larissa Kruger Vatzco

Juiz(a) de Direito