



## VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do (a) requerido (a) **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 19.924.962/0001-65, com sede a Rua R 1, s/nº, Lote 11, Quadra 26, Bairro Jardim Santa Efigênia, Olímpia, SP, CEP 15400-970, terceiro interessado SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS imobiliários S/A., e demais interessados na lide, conforme autos da Ação - Processo nº **0000891-94.2024.8.26.0320**, que tem como requerentes **LUIZ FERNANDO PASSUELLO**, portador da cédula de identidade RG nº 40.966.468, inscrito no CPF/MF sob o nº 340.933.878-00 e **PATRICIA MADALENA ROSA PASSUELLO**, portadora da cédula de identidade RG nº 29.852.152, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.481.508-40, ambos residentes e domiciliados à Rua Emílio Stocco, nº 330, Jd. Aquários, Iracemápolis, com valor da ação R\$ 30.572,25 em 28 de fevereiro de 2026.

O **DR MARCELO VIEIRA**, Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Limeira

**FAZ SABER** que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do leiloeiro Emerson Lopes Cardoso, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, [www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br), para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

**DO LEILÃO:** a 1ª Praça com início no dia **30/06/2025** às 12:00 horas, e com término no dia **03/07/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a 2ª Praça com início no dia **03/07/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **30/07/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**DO(S) BEM(NS):**- "IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada **cota 17.3**, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 1.013, localizado no 10º Pavimento, do Bloco "B" (Torre "B"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, 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%, correspondente a 38,6778 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.. Cadastro municipal nº10081801.- PROPRIETÁRIA: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.- REG. ANT.: Matrícula da unidade autônoma nº91.564, do Registro Geral deste Oficial. DO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE: O imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime de multipropriedade, regido pelas disposições normativas vigentes, cuja unidade autônoma é composta de 26 cotas, para as quais foram abertas as matrículas de nºs 101.752 à 101.777, deste Oficial.DO USO COMPARTILHADO: A Convenção do CONDOMÍNIO "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", foi registrada sob nº 33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial, na qual consta, entre as demais disposições pertinentes, o CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, com a duração e o modo de uso das frações de tempo, a que se submete a cota em multipropriedade objeto desta matrícula."

**Matrícula nº 101.776** Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

**Inscrição Municipal nº:** 10081801

**AVALIAÇÃO:** Valor total de R\$ 33.951,17, atualizado até março de 2026, conforme Tabela Prática de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais - Lei nº 14.905/24 de 2026.

**DEPOSITÁRIO:** SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

**VISITAÇÃO:** Avenida Caminho do Sol, nº650, Parque do Sol, Olímpia, SP, trazendo consigo cópia do presente edital e documento de identificação pessoal. É vedado ao Senhor Depositário criar embarço à visitação do bens sob sua guarda,

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

[contato@cardosoleiloes.com.br](mailto:contato@cardosoleiloes.com.br) (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV do CPC. Em caso de recusa ou embaraço, o (a) interessado (a) deverá comunicar a MM. Juiz (a) da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Limeira, que adotará as medidas e sanções cabíveis.

**ÔNUS HIPOTECÁRIOS E TRIBUTÁRIOS:** De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. “Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante”. De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

**Débitos:** IPTU 2025 no valor de R\$ 5.094.336,28 e IPTU 2026 no valor de R\$ 2.425.888,98 em março de 2026.

Havendo débitos pendentes sobre o bem, fica desde logo autorizado seu abatimento do valor da avaliação, ficando o respectivo pagamento a cargo do arrematante.

**Ônus: AV. 03.** M.101776-Prot.228.927 de 10/12/2025. Data 23/12/2025. “PENHORA - Em cumprimento a certidão de “Penhora Online” relativa ao protocolo PH000598855, expedida pelo Juízo de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro Central, da Comarca de Limeira-SP, em data de 15/12/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0000891-94.2024.8.26.0320-1, em que figura como exequente LUIZ FERNANDO PASSUELLO (CPF/MF nº340.933.878-00), e como executada SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$29.403,25 (vinte e nove mil, quatrocentos e três reais e vinte e cinco centavos). Foi nomeada Depositária, SPE Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. “

**DA CONDUÇÃO DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM:** No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será pelo valor igual ou superior ao valor da avaliação judicial. No segundo pregão, só serão aceitos lances superiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial. Lances inferiores ao estipulado, enviados por escrito, serão recebidos pelo leiloeiro, e encaminhado para apreciação do Juízo competente, para análise e posterior decisão, caso não tenha lance pelo valor mínimo estipulado.

**DOS LANCES:** Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal [www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br), com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

**DO PAGAMENTO PARCELADO –** Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar a proposta até o início da segunda praça (art. 895 II, CPC), e realizar a proposta pelo sistema de leilão eletrônico, no site do leiloeiro, e ainda enviar por email (antes do término do leilão, devidamente qualificado e assinado por e-mail à gestora Cardoso Leilões, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

O lance à vista prevalece sobre a(s) proposta(s) de lance(s) parcelado (art. 895, § 7º, CPC). Sendo recebido um lance a vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

[contato@cardosoleiloes.com.br](mailto:contato@cardosoleiloes.com.br) (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



No caso de arrematação parcelada, a emissão da(s) guia(s) para depósito judicial, mensalmente, com a devida correção monetária, pagamento e apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

**DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s), à vista ou parcelado, deverá (ão) ser depositado (s) através de guia de depósito judicial, a ser emitida pelo arrematante, após a arrematação, no site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, através de pagamento na rede bancária, por Transferência Eletrônica Disponível, a ser informado ao vencedor, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso. O arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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 deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem 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 (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**DA DESISTÊNCIA:** Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**OBSERVAÇÕES:** Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Remição da execução, se a (o)(s) requerido (a)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) requerido (a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 2% (dois por cento) sobre o valor avaliação judicial atualizada, bem como as despesas e custos do leilão.

B) Sendo arrematado será devida a comissão de 05% (cinco por cento) pelo arrematante. A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

C) Em caso de acordo celebrado nos 10 (dez) dias que antecederem o leilão, será devida a comissão do leiloeiro no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do débito, a cargo da parte executada, acrescido das despesas comprovadamente suportadas pelo leiloeiro.

O bem será vendido "Ad Corpus", no estado em que se encontra, sem direito a garantia, ou arrependimento posterior. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do bem imóvel/móvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de renajud, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memórias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Exceto débitos tributários decorrentes de impostos cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, que subrogarão no preço da arrematação nos termos do "caput" e parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

[contato@cardosoleiloes.com.br](mailto:contato@cardosoleiloes.com.br) (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido para o pagamento do valor do lance, constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

Não consta dos autos, incidentes, ações incidentais, recursos, causa pendente de julgamento ou execuções de sentenças, vinculado a este processo.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano São Paulo, SP, CEP 01451-917, ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647 (19) 4141-4100, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal [www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

Limeira/SP, 31 de março de 2026.

**DR. MARCELO VIEIRA**  
Juiz de Direito

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273