3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.924.962/0001-65; **bem como dos coproprietários PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.583.187/0001-17; **SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.987.740/0001-75; **ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.420.847/0001-32; e **do interessado CONDOMINIO SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT**.

O Dr. Fernando Colhado Mendes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **ROBERTO TALIARI MADUREIRA e outra** em face de **SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - Processo nº 0003422-95.2022.8.26.0362 (Principal nº 1006357-62.2020.8.26.0362),** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/11/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 03/12/2026 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 03/12/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 26/01/2027 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de deposito judicial nos autos que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

<u>RELAÇÃO DO BEM</u>: MATRÍCULA Nº 91.131 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP - IMÓVEL: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 13, destinada a LOJA 4, localizada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, n°650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de loja, com a área privativa de 86,4000 metros quadrados, área comum de 40 metros quadrados, área total de 127,2749

metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0660%, correspondente a 29,3927 metros quadrados no terreno base objeto da matricula n°89 128 deste Oficial. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00009584220228260025, em trâmite na Vara Única do Foro da Comarca de Angatuba/SP, requerida por PEDRO LUIZ DE SOUZA contra SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10024918720248260400, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP, requerida por FR INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA contra SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00077278020248260127, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Carapicuíba/SP, requerida por GLEDSON SILVA PARINI e outra contra SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001885-86.2023.8.26.0602, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por RONALDO ADRIANO DE SOUZA e outra contra SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 999216793 (conf.Av.09).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 158.774,40 (cento e cinquenta e oito mil setecentos e setenta e quatro reais e quarenta centavos) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Mogi Guaçu, 02 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Fernando Colhado Mendes
Juiz de Direito