

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça de PARTE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação da executada **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 19.924.962/0001-65), na pessoa de seu representante legal, os coproprietários **PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 05.583.187/0001-17), na pessoa de seu representante legal, **SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 08.987.740/0001-75), na pessoa de seu representante legal, **ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA** (CNPJ: 20.420.847/0001-32), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE OLIMPIA** (CNPJ: 46.596.151/0001-55), os credores **VANDERLEI RODRIGUES PEREIRA** (CPF: 080.687.948-32), **NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA** (CPF: 397.663.488-39), **FR INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 03.203.961/0001-91), **NELSON TAKEO CHIBA** (CPF: 776.611.768-15), **ITALO DE ALENCAR PINTO JUNIOR** (CPF: 183.501.598-04), **ADRIANA LEANDRO SANTIAGO TAKEHARA** (CPF: 349.897.848-98), **FABIO YUJI TAKEHARA** (CPF: 350.441.168-66), **RODRIGO GONÇALVES LOPES** (CPF: 266.659.758-00), **DANILO MARCO YAMADA** (CPF: 215.930.268-62), **NILSON LEE** (CPF: 285.701.608-52), **RENAN RAMALHO SILVA** (CPF: 374.319.228-41), **SAMUEL DOS SANTOS GONÇALVES** (CPF: 312.792.028-82), seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0004185-08.2023.8.26.0477**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **MARCOS CARRASCO GONZALES** (CPF: 218.982.428-10) e **DANIELE CRISTINA BARBOZA CARRASCO** (CPF: 059.271.866-29).

O(A) Dr(a). ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA, MM. Juiz(a) 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.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (50%)** - Uma Unidade Comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de Luc 6, destinada a Sala de Venda, localizada no Térreo I, do Bloco "F", 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 sala de vendas (recepção, sala de vendas, café, brinquedoteca, decorado, administração, TI, WC PNE masculino, WC PNE feminino, lockers, depósito, WC feminino, WC masculino e DML), com a área privativa de 438,7500 metros quadrados, área comum de 518,9202 metros quadrados, área total de 957,6702 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,8377%, correspondente a 373,1491 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial.

**Contribuinte Municipal nº 999215954. Matrícula nº 91.124 do 1º CRI de Olímpia/SP.**

**ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 91.124, conforme **Av.03 (03/01/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Vanderlei Rodrigues Pereira e Natanael Italo Rodrigues Silva, Processo nº 0001503-48.2023.8.26.0132, 2ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP. **Av.04 (03/06/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de FR Instalações e Construções Ltda, Processo nº 1002491-87.2024.8.26.0400, 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP. **Av.05 (18/06/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Nelson Takeo Chiba, Processo nº 0017746-87.2024.8.26.0114, 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av.07 (19/12/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Italo de Alencar Pinto Junior, Processo nº 0002799-33.2025.8.26.0004, 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP. **Av.08 (22/12/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Adriana Leandro Santiago Takehara e Fabio Yuji Takehara, Processo nº 0003073-70.2021.8.26.0704, 1ª Vara Cível do Foro Regional XV Butantã/SP. **Av.10 (13/03/2026)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Rodrigo Gonçalves Lopes, Processo nº 0001910-60.2022.8.26.0400, 2ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP. **Av.11 (16/03/2026)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Danilo Marco Yamada, Processo nº 0003214-44.2021.8.26.0428, 1ª Vara Judicial do Foro Distrital de Paulínia, da Comarca de Campinas/SP. **Av.12 (20/03/2026)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Nilson Lee, Processo nº 0026317-26.2023.8.26.0100, 24ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP. **R.16 (29/04/2026)** registro para constar que a proprietária SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A transmitiu por permuta a fração ideal de 50% do imóvel para: Property

Participações Ltda, na proporção de 25%; Savi Administração de Bens e Participações Ltda, na proporção de 12,5% e Roca Administração de Bens Olímpia Ltda, na proporção de 12,5%. **Av.17 (29/05/2026)** averbação para constar a existência da Ação de Cumprimento de Sentença movida por Renan Ramalho Silva em face de SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A, Processo nº 0002983-62.2025.8.26.0400, 2ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP. **Av.18 (06/07/2026)** averbação para constar penhora da fração ideal de 50% do imóvel pertencente a SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A em favor de Samuel dos Santos Gonçalves, Processo nº 0010293-48.2022.8.26.0005, 4ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP.

**OBS¹:** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Olímpia, constam débitos de IPTU (2025 e 2026) e débitos de IPTU em parcelamentos no valor total de R\$ 4.389.369,12 até 27/08/2026.

**OBS²:** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

**2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (100%) - R\$ 3.100.000,00 (março de 2025 - média das avaliações de fls. 789/808).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL (100%) - R\$ 3.305.951,14 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 1.652.975,57 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 114.823,70 (maio/2026).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/10/2026 às 10h40min, e termina em 30/10/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 30/10/2026 às 10h41min, e termina em 19/11/2026 às 10h40min.**

**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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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, o leiloeiro 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, 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 DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os 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, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação. 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.

**10 - 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.

**11 - 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](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**13 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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 habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a executada SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, na pessoa de seu representante legal, os coproprietários PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA, na pessoa de seu representante legal, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA, os credores VANDERLEI RODRIGUES PEREIRA, NATANAEL ITALO RODRIGUES SILVA, FR INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, NELSON TAKEO CHIBA, ITALO DE ALENCAR PINTO JUNIOR, ADRIANA LEANDRO SANTIAGO TAKEHARA, FABIO YUJI TAKEHARA, RODRIGO GONÇALVES LOPES, DANILO MARCO YAMADA, NILSON LEE, RENAN RAMALHO SILVA, SAMUEL DOS SANTOS GONÇALVES, seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/05/2026 e retificação da Penhora em 22/07/2026. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande/SP, 31 de agosto de 2026.

---

**ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA**  
**JUIZ DE DIREITO**