

## 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A Dra. Daniela Anholetto Valbao Pinheiro Lima, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0004995-44.2022.8.26.0565 – Cumprimento de sentença.

Exequente:

- ROBERTO BRAS GANDINI, CPF: 111.341.098-14;
- ADRIANA BACAROV GANDINI, CPF: 194.918.438-26;

Executado:

- SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ: 19.924.962/0001-65, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA/SP;
- PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 05.583.187/0001-17 (coproprietário);
- SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 08.987.740/0001-75 (coproprietário);
- ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS OLÍMPIA LTDA., CNPJ: 20.420.847/0001-32 (coproprietário);
- 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, processo nº 0016966-63.2022.8.26.0100;
- OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA (SÃO PAULO/SP), processo nº 0005178-46.2022.8.26.0005;
- AV.4 – PENHORA – 1ª VARA CÍVEL DE OLÍMPIA/SP, processo nº 1002491-87.2024.8.26.0400;
- OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL DE NOSSA SENHORA DO Ó (SÃO PAULO/SP), PROCESSO Nº 0004298-38.2024.8.26.0020;
- 8º OFÍCIO CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP, processo nº 0008159-78.2022.8.26.0577;
- 1º OFÍCIO CÍVEL DE SANTO ANDRÉ/SP, processo nº 0007158-59.2024.8.26.0554;
- 2º OFÍCIO CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP, processo nº 0054941-51.2024.8.26.0100;

- **UNIDADE DE PROCESSAMENTO JUDICIAL (UPJ) 1ª A 4ª VARAS CÍVEIS DO FORO REGIONAL DA LAPA DE SÃO PAULO/SP, processo nº 0004087-50.2024.8.26.0004;**
- **3º OFÍCIO CÍVEL DE CATANDUVA/SP, processo nº 0003930-81.2024.8.26.0132;**
- **1ª VARA CÍVEL DE OLÍMPIA/SP, processo nº 0003449-90.2024.8.26.0400;**
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE MIRANDÓPOLIS/SP, processo nº 0001417-84.2023.8.26.0356;**
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP, processo nº 0001157-38.2025.8.26.0032;**
- **9º OFÍCIO CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP, Processo nº 0013639-08.2024.8.26.0564;**

**Leilão Único**

Início em 13/07/2026, às 16:30hs, e término em 13/08/2026, às 16:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.234.927,88, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**IMÓVEL: UMA UNIDADE COMERCIAL NÃO HABITACIONAL, COM CARACTERÍSTICAS HOTELEIRAS, TIPO APART-HOTEL, SOB A DENOMINAÇÃO DE LUC 4, DESTINADA A VARANDA GRILL, LOCALIZADA NO TÉRREO I, DO BLOCO "C", 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,** constituída de varanda grill área de mesas, cozinha, DML, com a área privativa de 740,3400 metros quadrados, área comum de 766,1356 metros quadrados, área total de 1.506,4756 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 1,2368%, correspondente a 550,9186 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial. Consta na **AV.17** CEP oficial do imóvel: 15405-435.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 439/462).**

**Matrícula:** 91.122 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 415 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta, na **AV.2 PENHORA** derivada dos autos nº 0016966-63.2022.8.26.0100 da 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP; consta, na **AV.3 PENHORA** derivada dos autos nº 0005178-46.2022.8.26.0005 do 3º Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista da Comarca de São Paulo/SP; consta, na **AV.4 PENHORA** derivada dos autos nº 1002491-87.2024.8.26.0400 da 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP; consta, na **AV.5 PENHORA** derivada dos autos nº 0004298-38.2024.8.26.0020 do Ofício Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó da Comarca de São Paulo/SP ; consta, na **AV.6 PENHORA** derivada dos autos nº 0008159-78.2022.8.26.0577 do 8º Ofício Cível da Comarca de São José dos Campos/SP; consta, na **AV.7 PENHORA** derivada dos autos nº 0007158-59.2024.8.26.0554 do 1º Ofício Cível da Comarca de Santo André/SP; consta, na **AV.8 PENHORA** derivada dos autos nº 0054941-51.2024.8.26.0100 do 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP ; consta, na **AV.9 PENHORA** derivada dos autos nº 0004087-50.2024.8.26.0004 da Unidade de Processamento Judicial (UPJ) 1ª a 4ª Varas Cíveis do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP ; consta, na **AV.10 PENHORA** derivada dos autos nº 0003930-81.2024.8.26.0132 do 3º Ofício Cível da Comarca de Catanduva/SP; consta, na **AV.12 PENHORA** derivada dos autos nº 0003449-90.2024.8.26.0400 da 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP; consta, na **AV.14 PENHORA** derivada dos autos nº 0001417-84.2023.8.26.0356 do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro Central da Comarca de Mirandópolis/SP; consta, na **AV.15 PENHORA** derivada dos autos nº 0001157-38.2025.8.26.0032 do Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de

Araçatuba/SP ; consta, na **AV.16 PENHORA** derivada dos autos nº 0013639-08.2024.8.26.0564 do 9º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. Consta, no **R.20, PERMUTA** (transferência de copropriedade) correspondente a 50% do imóvel para as seguintes empresas: Property Participações Ltda. (CNPJ: 05.583.187/0001-17) com a proporção de 25%; Savi Administração de Bens e Participações Ltda. (CNPJ: 08.987.740/0001-75) com a proporção de 12,5%; e Roca Administração de Bens Olímpia Ltda. (CNPJ: 20.420.847/0001-32) com a proporção de 12,5%.

**CONTRIBUINTE nº:** 999215448; Em pesquisa realizada em maio de 2026, Consta sobre o imóvel o lançamento de IPTU referente ao exercício de 2026 no valor total de R\$ 20.106,65. Consta ainda **débitos fiscais** no valor de R\$ 4.794.669,44.

**DEPOSITÁRIO:** SPE WCGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (o executado).

**Avaliação:** R\$ 2.616.081,88, em fevereiro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 80.744,53, em março de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

## Obrigações e débitos



### Verificação de condições do bem

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 a alienação.



### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante



### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas



### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

### Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

### Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

### Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

### Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

### Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### ⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Caetano do Sul/SP, 12 de maio de 2026.

**Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima**

Juíza de Direito