

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

O Dr. **Guilherme Ferfaglia Gomes Dias**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0014989-91.2022.8.26.0405 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **ANDRÉA GIMENEZ CONDE**, CPF: 113.199.668-29;

EXECUTADOS:

- **SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**, CNPJ: 19.924.962/0001-65, na pessoa do seu representante legal;

INTERESSADOS:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT;**
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0008769-62.2021.8.26.0001;

1º Leilão

Início em **13/10/2026**, às **11:45hs**, e término em **16/10/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 67.978,55, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

2º Leilão

Início em **16/10/2026**, às **11:46hs**, e término em **05/11/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 40.787,13, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

UMA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/52 (UM CINQUENTA E DOIS AVOS), DESIGNADA COTA 04.2, DO APARTAMENTO COMERCIAL HABITACIONAL (TIPO Q2), COM CARACTERÍSTICAS HOTELEIRAS, TIPO APART-HOTEL, SOB O Nº 1.302, LOCALIZADO NO 13º 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 suíte, banheiro suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 61,8700 metros quadrados, área comum de 71,0817 metros quadrados, área total de 132,9517 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,1148%, correspondente a 51,140 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 219-225): O empreendimento Solar das Águas Park Resort é um complexo turístico-hoteleiro localizado na cidade de Olímpia/SP, composto por unidades do tipo apart-hotel com infraestrutura de lazer e serviços típicos de resort. A região apresenta forte vocação turística, principalmente em razão da proximidade com parques aquáticos e estrutura hoteleira consolidada.

Matrícula: 116.727 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 177-178 dos autos, bem como na **AV. 02** da matrícula. Consta na **AV. 04, PENHORA**, derivada dos autos nº 0008769-62.2021.8.26.0001 da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP. A fração do imóvel se encontra em **regime de multipropriedade**, é ônus do arrematante a regularização registral.

CONTRIBUINTE: 10081801; Em pesquisa realizada em 24/08/2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 4.345.169,18, tal dívida do imóvel como um todo e parcelada administrativamente de acordo com petição do Município da Estância Turística de Olímpia, às fls. 186-189, de forma que o parcelamento constitui suspensão da exigibilidade.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 66.358,31 em março de 2026.

Débito da ação: R\$ 1.705,37, em maio de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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 (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjin**, 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 irretratáveis, 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.

5

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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 24 de agosto de 2026.

Dr. Guilherme Ferfoglía Gomes Dias

Juiz de Direito