

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ANDRADINA/SP

O Dr. Mateus Moreira Siketo, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/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: 0002235-33.2021.8.26.0024 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **DIEGO SIMÕES DE FREITAS**, CPF: 345.365.358-02;

EXECUTADO:

- **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ: 16.950.936/0001-13, na pessoa de seu representante legal;

INTERESSADOS:

- **FORTE SECURITIZADORA S/A**, CNPJ: 12.979.898/0001-70 na pessoa de seu representante legal;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE OLÍMPIA/SP;**
- **2ª VARA CÍVEL DE OLÍMPIA/SP**, processo nº 0002238-19.2024.8.26.0400;
- **1ª VARA DE SANTA FÉ DO SUL/SP**, processo nº 0001511-30.2021.8.26.0541;
- **2ª VARA DE SUMARÉ/SP**, processo nº 0002816-83.2023.8.26.0604;
- **8ª VARA DE SANTO ANDRÉ/SP**, processo nº 0015998-63.2021.8.26.0554;
- **6ª VARA DE SANTO ANDRÉ/SP**, processo nº 0016055-81.2021.8.26.0554;
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DE OLÍMPIA/SP**, processo nº 1003577-93.2024.8.26.0400;

1º Leilão

Início em 27/01/2026, às 14:45hs, e término em 30/01/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 42.900,42 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 30/01/2026, às 14:46hs, e término em 20/02/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 25.740,26, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UMA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/13 (UM TREZE) AVOS DO APARTAMENTO COMERCIAL, COM CARACTERÍSTICAS HOTELEIRAS, SOB Nº 512, LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO (5º ANDAR), DA TORRE “B”, DO CONDOMÍNIO “OLÍMPIA PARK RESORT”, DESIGNADA COTA 11 (ONZE), que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia/SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.088-1.100): A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana. Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

Matrícula n.º: 61.037 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.063-1.065 dos autos não averbados na matrícula. Consta na **AV. 01, PENHORA**, derivada dos autos nº 0002238-19.2024.8.26.0400 da 2ª Vara Cível de Olímpia/SP. Consta na **AV. 02, PENHORA**, derivada dos autos nº 0001511-30.2021.8.26.0541 da 1ª Vara de Santa Fé do Sul/SP. Consta na **AV. 03, PENHORA**, derivada dos autos nº 0002816-83.2023.8.26.0604 da 2ª Vara de Sumaré/SP. Consta na **AV. 04, PENHORA**, derivada dos autos nº 0015998-63.2021.8.26.0554 da 8ª Vara de Santo André/SP. Consta na **AV. 05, PENHORA**, derivada dos autos nº 0016055-81.2021.8.26.0554 da 6ª Vara Cível de Santo André/SP. Consta na **AV. 06, PENHORA**, derivada dos autos nº 1003577-93.2024.8.26.0400 do Juizado Especial Cível e Criminal de Olímpia/SP.

CONTRIBUINTE: 5914239; Em pesquisa realizada em 05 de dezembro de 2025, **constam débitos fiscais** de R\$ 336,38 de IPTU.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 42.453,24 em julho de 2025, pela média das avaliações fls. 1.088-1.100.

Débito da ação: R\$ 20.757,87 em maio de 2025, 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 (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).

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.



Andradina/SP, 5 de dezembro de 2025.

Dr. Mateus Moreira Siketo

Juiz de Direito