

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executada SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 19.924.962/0001-65; dos interessados SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 16.950.936/0001-13; SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT, CNPJ nº 43.077.738/0001-60; DIEGO VATTA, CPF nº 233.161.348-67; ANDREA WATANABE PALATINOS VATTA, CPF nº 143.262.638-81; ROBERTO KAZUO KAWASE, CPF nº 113.036.848-37; ADRIANA RIBEIRO KAWASE, CPF nº 130.349.428-00; VALDEMIR PEREIRA DA SILVA, CPF nº 166.729.758-96; ADRIANA RODRIGUES MARTINS DA SILVA, CPF nº 252.662.358-88; DORIVALDO DE OLIVEIRA SOARES, CPF nº 197.420.108-20; SHIGEHARU CELSO MAKABE, CPF nº 266.271.978-80; SINESIO PEREIRA MARTINS JUNIOR, CPF nº 264.240.588-50; TAUANNY BOSSAN FOGAÇA MARTINS, CPF nº 303.901.368-83; ANA PAULA TONDO MOREIRA, CPF nº 360.610.688-24; WELLINGTON ELIOENAE DO NASCIMENTO, CPF nº 312.727.968-09; FABIO ALVES DE SOUZA, CPF nº 283.515.838-39; VANESSA REIS DE SOUZA, CPF nº 225.894.568-24; FERNANDA APARECIDA CURTOLO SILVEIRA, CPF nº 225.248.688-00; da PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OLÍMPIA, CNPJ nº 46.596.151/0001-55 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO, processo nº 0001527-12.2022.8.26.0003 (Processo Principal nº 1020226-73.2018.8.26.0003), que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – da Comarca de São Paulo, requerida por TANIA KAZUE NAKADA TAKANA, CPF nº 087.004.428-10.

A **Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: UMA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/13 (UM-TREZE) AVOS, DESIGNADA COTA 09 (NOVE), DO APARTAMENTO COMERCIAL, com características hoteleiras, sob o nº 104, localizado no 3º Pavimento (1º andar), da Torre “C”, do CONDOMÍNIO “OLÍMPIA PARK RESORT”, 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. Matrícula: nº 68.367 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia - SP. Contribuinte Municipal SQL nº 59149994. Ônus/Gravames ativos: AV.02 - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 0018369-67.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, movida por Diego Vatta, CPF nº 233.161.348-67; AV.03 - Averbada a PENHORA expedida nos

autos da Ação de Execução Civil nº 0011673-21.2022.8.26.0001, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo - SP, movida por Shigeharu Celso Makabe, CPF nº 266.271.978-80; **AV.04** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1000082-46.2021.8.26.0400, em trâmite perante o Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Olímpia - SP, movida por Sinesio Pereira Martins Junior, CPF nº 264.240.588-50 e Tauanny Bossan Fogaça Martins, CPF nº 303.901.368-83; **AV.05** - Averbada a PENHORA exequenda; **AV.06** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 0021984-29.2021.8.26.0576, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto - SP, movida por Ana Paula Tondo Moreira, CPF nº 360.610.688-24; **AV.07** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 0000481-58.2022.8.26.0400, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia - SP, movida por Valdemir Pereira da Silva, CPF nº 166.729.758-96 e Adriana Rodrigues Martins da Silva, CPF nº 252.662.358-88; **AV.08** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 0003407-46.2021.8.26.0400, em trâmite perante o Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Olímpia - SP, movida por Dorivaldo de Oliveira Soares, CPF nº 197.420.108-20; **AV.09** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 0002579-84.2020.8.26.0400, em trâmite perante o Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Olímpia - SP, movida por Wellington Elioenae do Nascimento, CPF nº 312.727.968-09; **AV.10** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Execução Civil nº 0000213-18.2022.8.26.0654, em trâmite perante o Anexo do Juizado Especial Cível da Comarca de Vargem Grande Paulista - SP, movida por Fabio Alves de Souza, CPF nº 283.515.838-39 e Vanessa Reis de Souza, CPF nº 225.894.568-24; **AV.11** - Averbada a PENHORA expedida nos autos da Execução Civil nº 0000382-84.2022.8.26.0369, em trâmite perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de Monte Aprazível - SP, movida por Fernanda Aparecida Curtolo Silveira, CPF nº 225.248.688-00; **Débito de IPTU:** Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de Olímpia, sobre o bem constam débitos de IPTU no importe de R\$ 4.194,71, atualizado até setembro/2024. **Avaliação:** R\$ 99.834,43 atualizada até agosto/2024. **Avaliação original:** R\$ 91.290,00 realizada em abril/2022, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Débito da Ação:** R\$ 37.010,10 atualizado até junho/2022, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **04 de novembro de 2024 às 14:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **07 de novembro de 2024, às 14:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **21 de novembro de 2024, às 14:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito judicial vinculado ao processo

fornecido pelo Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão. **Da Remição (pagamento): (i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Demais Débitos:** Os débitos de caráter *propter rem* sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil vigente. Eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem são de responsabilidade do arrematante. **Das Demais Condições: (i)** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. **(ii)** Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. **(iii)** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como**

Participar: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

Juíza de Direito