



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI, SÃO PAULO/SP

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO ELETRÔNICO a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br.

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº 0004687-44.2022.8.26.0068 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: FERNANDO PAPA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, inscrito no CNPJ: 41.394.520/0001-03, neste ato representado por seu advogado, Dr. FERNANDO RODRIGUES PAPA, OAB/SP 439.470.

Executado(os): SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, inscrito no CNPJ: 16.950.936/0001-13, neste ato representado por seu advogado Dr. DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL, OAB/GO 029.269.

Terceiros/interessados: ALEX SANDRO DOS SANTOS, ELISANGELA RAMOS DOS SANTOS, condomínio Olímpia Park Resort, Prefeitura de Olímpia, possível ocupante do imóvel, 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP (autos nº 0004687-44.2022.8.26.0068), 3º Ofício Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP (autos nº 0003586-66.2021.8.26.0533), 1º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP (autos nº 0022201-72.2021.8.26.0576), Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Olímpia/SP (autos nº 0002045-43.2020.8.26.0400), 2º Ofício Cível da Comarca de Olímpia/SP (autos nº 0001544-21.2022.8.26.0400), 1º Ofício Judicial da Comarca de Salto/SP (autos nº 0001884-72.2022.8.26.0526), 1º Ofício Cível – Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP (autos nº 0006465-69.2021.8.26.0008) e demais elencados no item "observações" deste edital, se houver.

Base legal: Arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ.

Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva a público a venda do(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que seguem:

DO LEILOEIRO OFICIAL

O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

DAS DATAS DAS PRAÇAS

1ª Praça: Início dia 08/08/2026 às 16:00 hs, e encerra 11/08/2026 às 16:00 hs;

2ª Praça: Início dia 11/08/2026 às 16:00 hs, e encerra 31/08/2026 às 16:00 hs.

DO BEM LEILOADO

Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 02 (dois), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 102, 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 63,5900 metros quadrados, área comum de 39,3542 metros quadrados, e área total de 102,9442 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1279% no terreno.

Endereço: 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.

DA AVALIAÇÃO

Valor: R\$ 91.300,00 (noventa e um mil e trezentos reais), de abril/2026, homologado pelo Juízo às fls. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Junho/2026, R\$ 92.683,67 (noventa e dois mil, seiscentos e oitenta e três reais e sessenta e sete centavos), que será atualizado à época final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

DA IMISSÃO DO ARREMATANTE NA POSSE DO IMÓVEL

Efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e

horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, www.cianacionalleiloes.com.br, e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 46.341,83, Junho/2026, (art. 891, par. único do CPC), (que deverá ser atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ.

Condições de Venda – Pagamento à vista ou Parcelado: Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça), sendo no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par. 1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, ou indexador a ser indicado pelo interessado, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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, par. 4º e 5º do CPC).

DOS APONTAMENTOS DA MATRÍCULA

Matrícula nº 68.334, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia/SP.

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº 16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.

REG. ANT.: Matrícula nº 67.724, do Registro Geral, deste Oficial.

(O imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº 13.777, de 20/12/2018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº 31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).

Ônus registrados na matrícula (averbações de penhora):

- Av.02 (08/11/2022) – Penhora – Proc. nº 0004687-44.2022.8.26.0068 – Fernando Rodrigues Papa;
- Av.03 (23/02/2023) – Penhora – Proc. nº 0002250-50.2022.8.26.0223 – Marcos Santos de Souza;
- Av.04 (01/03/2023) – Penhora – Proc. nº 0003586-66.2021.8.26.0533 – Benedito Batista Sobrinho e Antônia Barbosa Rodrigues;
- Av.05 (24/04/2023) – Penhora – Proc. nº 0022201-72.2021.8.26.0576 – Thiago Marcelino Watanabe Rodrigues e Juanita de Fátima Tardoque;
- Av.06 (29/05/2023) – Penhora – Proc. nº 0002045-43.2020.8.26.0400 – Daiana Milena Burim;
- Av.07 (19/06/2023) – Penhora – Proc. nº 0001544-21.2022.8.26.0400 – Cleunice Pereira de Castro;
- Av.08 (27/09/2023) – Penhora – Proc. nº 0001884-72.2022.8.26.0526 – Andrea Paes de Almeida Gasparini e Randal Gasparini;
- Av.09 (19/10/2023) – Penhora – Proc. nº 0006465-69.2021.8.26.0008 – Tamires de Oliveira Pascuti.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS

Valor de IPTU: R\$ 7.367,79 (referência 11/12/2023), sendo recomendável que os interessados consultem a Prefeitura Municipal de Olímpia/SP acerca de débitos atualizados, inclusive dos exercícios posteriores, uma vez que o IPTU devido é de 2023, sendo de se presumir que os posteriores também podem estar atrasados.

Débitos condominiais: Este leiloeiro diligenciou junto à administração do Condomínio Olímpia Park Resort para obtenção de certidão atualizada de débitos, não tendo obtido retorno até a presente data. Recomenda-se aos interessados a consulta direta ao condomínio.

A Prefeitura de Olímpia e o Condomínio Olímpia Park Resort foram/serão intimados por carta AR para informar os débitos existentes, conforme orientação deste Juízo, visando garantir a publicidade e a segurança de terceiros interessados na arrematação.

Com relação a eventuais débitos tributários, estes ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

Com relação a eventuais débitos condominiais, estes ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DOS DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES

Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência.

ATENÇÃO — ADVERTÊNCIAS DA DECISÃO JUDICIAL (Evento 133 – DEC144):

a) Na execução de débitos de natureza distinta (crédito comum/hipotecário): tratando-se de penhora de imóvel para satisfação de crédito que não decorra da própria unidade (crédito comum), os débitos de natureza propter rem (condomínio) e tributários (IPTU/Taxas) devem ser anunciados para garantir a publicidade e a segurança de terceiros. Nesta hipótese, a responsabilidade do arrematante pelos débitos anteriores à alienação judicial fica condicionada à sua previsão expressa no edital (Art. 886, VI, do CPC) e insuficiência do produto da alienação para quitação desses débitos. Constando a existência desses débitos no edital, o arrematante receberá o bem com o ônus, relembrando a preferência legal desses créditos sobre o produto da arrematação, de forma que somente se for insuficiente o produto da venda para quitação das obrigações propter rem, o a responsabilidade subsistirá.

Nesse caso aplica-se o item a) da decisão, pois a execução é de débitos que não decorrem da própria unidade.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento

desta comissão deverá ser efetuado pelo arrematante diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão.

DO PAGAMENTO

O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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, observadas as ressalvas constantes do item "Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores" acima.

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.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Art. 892, par. 1º do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO

Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação.

DA MEAÇÃO

Nos termos do Art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS OBRIGAÇÕES E DÉBITOS

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter "AD CORPUS"), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016 do CNJ.

DAS INTIMAÇÕES

Ficam as partes, exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS E TRIBUTÁRIOS

A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza "propter rem", que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC. Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

DA FRAUDE

Aquele que tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016 do CNJ) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefones (11) 982409562 - (11) 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

Juíza de Direito