1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**

O MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Vicioli da 1ª Vara Judicial da Comarca de Dois Córregos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro ajuizado por **Paulo Eduardo Rossi** contra **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliarios S.A.** - Processo nº **0000080-51.2023.8.26.0165** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **Renato Schlobach Moysés** matriculado sob o nº Jucesp nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **16/12/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **18/12/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **29/01/2027** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do ***whatsapp*** **(55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou *e-mail* (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação **(art. 130, § único do CTN)**, ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 13:57 , sob o número WDCR26700109990
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código 58Xv549P.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO – O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) poderá ser pago em 30 (trinta) parcelas mensais, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do preço, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação, sendo certo que o saldo do preço deverá ser garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel.

O valor das parcelas mensais deverá ser corrigido monetariamente pelo índice adotado pelo Tribunal de Justiça, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal**, independente da homologação da venda e/ou expedição da Carta de Arrematação.

A disputa entre lances à vista e parcelado ocorrerá diretamente na plataforma, e a forma de pagamento **deverá ser escolhida no momento da disputa e não após o encerramento da oferta**.

Caberá ao arrematante que optar pelo lance parcelado apresentar, mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados.

Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 13:57 , sob o número WDCR26700109990
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código 58Xv549P.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no** Portal **RMoysés Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como ''***desejo exercer meu Direito de Preferência''***, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 13:57 , sob o número WDCR26700109990
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código 58Xv549P.

do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DOS BENS

Lote 1 - Cota 06 (3/52 avos) de um Apart-Hotel comercial em Olímpia, devidamente descrito e caracterizado na **Matrícula nº 92.540 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia**, estado de São Paulo.

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 3/52 (três cinquenta e dois avos), designada cota 06, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nºT207, localizado no Térreo II, do Bloco "A" (Torre "A"), 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 quarto, banheiro social, lavatório, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 46,8200 metros quadrados, área comum de 53,7873 metros quadrados, área total de 100,6073 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0868%, correspondente a 38,6778 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial. DO **REGIME DE MULTIPROPRIEDADE:** O imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime de multipropriedade, regido pelas disposições normativas vigentes, cuja unidade autônoma é composta por 26 cotas, para as quais foram abertas as matrículas de ns. 92.531 a 92.556, deste oficial. **Cadastro Municipal (IPTU): 10081801**

Ônus e Restrições:

AV.03(10/06/2026) Penhora deferida nos autos da ação exequenda, processo nº 0000080-51.2023.8.26.0165

Valor de avaliação do imóvel: R$ 59.583,33 (cinquenta e nove mil e quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos), março/2026. **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 13:57 , sob o número WDCR26700109990
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código 58Xv549P.

61.219,55 (Sessenta e um mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e cinco centavos) para Outubro de 2026, atualizado pelos índices da tabela prática do TJSP.

Depositário: SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A

Local do bem: Av. Caminho do Sol, 650, Parque do Sol, Olímpia/SP, CEP: 15405-435

Lote 2 - Cota 07 (3/52 avos) de um Apart-Hotel comercial em Olímpia, devidamente descrito e caracterizado na **Matrícula nº 92.541 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia**, estado de São Paulo.

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 3/52 (três cinquenta e dois avos), designada cota 07, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nºT207, localizado no Térreo II, do Bloco "A" (Torre "A"), 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 quarto, banheiro social, lavatório, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 46,8200 metros quadrados, área comum de 53,7873 metros quadrados, área total de 100,6073 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0868%, correspondente a 38,6778 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial. DO **REGIME DE MULTIPROPRIEDADE:** O imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime de multipropriedade, regido pelas disposições normativas vigentes, cuja unidade autônoma é composta por 26 cotas, para as quais foram abertas as matrículas de ns. 92.531 a 92.556, deste oficial. **Cadastro Municipal (IPTU): 10081801**

Ônus e Restrições:

AV.03(10/06/2026) Penhora deferida nos autos da ação exequenda, processo nº 0000080-51.2023.8.26.0165

Valor de avaliação do imóvel: R$ 59.583,33 (cinquenta e nove mil e quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos), março/2026. **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R$ 61.219,55 (Sessenta e um mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e cinco centavos) para Outubro de 2026, atualizado pelos índices da tabela prática do TJSP.

Depositário: SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A

Local do bem: Av. Caminho do Sol, 650, Parque do Sol, Olímpia/SP, CEP: 15405-435

Débito exequendo: R$ 127.873,10 (cento e vinte e sete mil oitocentos e setenta e três reais e dez centavos) em setembro/2024.

Recurso: Sobre os bens a serem leiloados não há recursos pendentes de julgamento.

Dois Córregos, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

ALEXANDRE VICIOLI
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/10/2026 às 13:57 , sob o número WDCR26700109990
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000080-51.2023.8.26.0165 e código 58Xv549P.