

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A** (CNPJ 16.950.936/0001-13), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Ednilson Jose Gombrade**. Processo nº **0000435-69.2022.8.26.0400**.

O Dr. **Raphael Faraco Neto**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **03/07/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/07/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **06/07/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **30/07/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário

conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 09 (nove), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 407, localizado no 6º Pavimento (4º 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. Imóvel objeto da matrícula 68.952 do 1º ORI de Olímpia/SP com Cadastro Municipal sob o nº 59150624.

Segundo auto de avaliação de fls. 311/312 constituindo o apartamento por uma cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, dois quarto, área de circulação. O imóvel está localizado à Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, 6º pavimento, 40º andar, Torre C, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP.

**Ônus da Matrícula** – Consta na Av.2 (08/06/2022) penhora nos autos do processo nº 0000456-07.2022.8.26.0348 da 3ª Vara Civil do Foro da Comarca de Mauá/SP em favor de Valmir Silverio Ferreira e Evanilde de Lima Rocha Ferreira. Consta na Av.3 (05/07/2022) penhora autos do

processo nº 0016976-71.2021.8.26.0576 do 8º Ofício Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP em favor de Leandro Tadeu Azevedo Moraes e Moniza de Sa Espirito Santo. Consta na Av.4 (14/07/2022) penhora nos autos do processo nº 1003612-58.2021 do 13º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Izabel Cristina Silveira Brito. Consta na Av.5 (19/09/2022) penhora nos autos do processo nº 0018369-67.2022.8.26.0100 do 18º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Diego Vatta e Andrea Watanabe Palatinos Vatta. Consta na Av.6 (27/01/2023) penhora nos autos do processo nº 0003094-85.2021.8.26.0400 do 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Alencar Januario Pereira. Consta na Av.7 (28/02/2023) penhora nos autos do processo nº 0004405-48.2022.8.26.0248 do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP em favor de Eberval Oliveira Castro. Consta na Av.8 (30/03/2023) penhora nos autos do processo nº 0002136-65.2022.8.26.0400 do 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Mateus Henrique Yaegashi e Celia Regina Bergamo Yaegashi. Consta na Av.9 (08/05/2023) penhora nos autos do processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430 do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Paulo de Faria/SP em favor de Manoel Neves Ribeiro. Consta na Av.10 (14/06/2023) penhora nos autos do processo nº 0016236-55.2022.8.26.0002 da 9ª Vara Cível de Santo Amaro do Foro da Comarca de São Paulo/SP em favor de DEVANIR GERMANO DA SILVA e ADRIANA DOS SANTOS. Consta na Av.11 (24/08/2023) penhora nos autos do processo nº 5001964-70.2020.8.21.0166 do Juizado Especial Cível Adjunto da Comarca de Ivoti/RS em favor de Luis Rodrigo Pereira. Consta na Av.12 (18/04/2024) penhora nos autos do processo nº 0010211-50.2022.8.26.0576 do 7º Ofício Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP em favor de José Carlos dos Santos Garcia e Maria Dias. Consta na Av.14 (10/01/2025) penhora nos autos do processo nº 0002396-68.2022.8.26.0554 do 4º Ofício Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP em favor de Luis Antonio Fagnani. Consta na Av.15 (30/04/2025) penhora nos autos do processo nº 0001855-12.2022.8.26.0400 do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Olímpia/SP em favor de Adriana Aparecida Querubin Cardoso. Consta na Av.16 (14/05/2025) penhora dos autos nº 0002431-05.2022.8.26.0400 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP em favor de Juliana de Veras Insfran e Thyago Pedro Romeiro. Consta na Av.17 (14/05/2025) penhora nos autos do processo nº 0003435-14.2021.8.26.0400 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP em favor de Michelle Rejane Cruz Pereira. Consta na Av.18 (09/05/2025) penhora nos autos do processo nº 0002433-72.2022.8.26.0400 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP em favor de Andrea Gimenez Conde. Consta na Av.19 (23/07/2025) penhora nos autos do processo nº 0007130-69.2022.8.26.0002 do 14º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Dirce Aparecida Ramos Souza e Decio de Oliveira Souza. Consta na Av.20 (21/08/2025) penhora nos autos do processo nº 0006668-08.2022.8.26.0554 do 5º Ofício Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP em favor de Andrea Gimenez Conde. Consta na Av.21 (12/09/2025) penhora nos autos do processo nº 0017867-31.2022.8.26.0100 do 36º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP em favor de Andrea Gimenez Conde. Consta na Av.22 (19/09/2025) penhora nos autos do processo nº 0000764-32.2023.8.26.0114 do 2º Ofício Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP em favor de Andrea Gimenez Conde. Consta na Av.23 (30/09/2025) penhora nos autos do processo nº 0005971-21.2021.8.26.0554 do 3º Ofício Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP em favor de Andrea Gimenez Conde. Consta na Av.24 (09/10/2025) penhora nos autos do processo nº 0004875-90.2022.8.26.0309 do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP em favor de Osmar Venzel Gonçalves. Consta na Av.25 (08/10/2025) penhora nos autos do processo nº 0008840-54.2021.8.26.0554 do 3º Ofício Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP em favor de Irene Rosa Pirozzi Calvi e Luiz Calvi. Consta na Av.26 (16/01/2026)

penhora nos autos do processo nº 0010679-30.2022.8.26.0506 do 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP em favor de Lidia Pereira da Silva e Gilberto Berti Maschio Filho.

**Avaliação do bem** – (julho/2025) – R\$130.000,00 que atualizada até abril/2026 perfaz R\$133.655,10. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam o Executado e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.  
Nada mais.

Olímpia, 30 de abril de 2026.

**Raphael Faraco Neto**  
Juiz de Direito