18/03/2026

# Número: **5004603-68.2023.8.13.0040**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Unidade Jurisdicional da Comarca de Araxá**
Última distribuição : **31/05/2023**
Valor da causa: **R$ 49.374,85**
Assuntos: **Compra e Venda, Indenização por Dano Moral, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|---|---|
| **TELMA LUCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA (REQUERENTE)** | |
| | **MARCELO DUARTE (ADVOGADO)** |
| **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (REQUERIDO(A))** | |
| | **DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (ADVOGADO)**<br>**DAIANA APARECIDA BORGES (ADVOGADO)**<br>**LEONARDO LACERDA JUBE (ADVOGADO)** |

| Documentos | | | |
|---|---|---|---|
| **Id.** | **Data da Assinatura** | **Documento** | **Tipo** |
| 10647025800 | 18/03/2026 16:21 | 8-Autos -5004603-68.2023.8.13.0040 - Edital de Leilão | Edital |

**UNIDADE JURISDICIONAL DA COMARCA DE ARAXÁ - MG.**

**EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)**

**PROCESSO Nº:** 5004603-68.2023.8.13.0040

**EXEQUENTE:** TELMA LÚCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA
CPF: 767.481.116-68

**EXECUTADA:** SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ: 16.950.936/0001-13

Por ordem do(a) **MM(a). JUIZ(A) DE DIREITO DA UNIDADE JURISDICIONAL DA COMARCA DE ARAXÁ - MG**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que do presente Edital vierem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que será realizado **PRAÇA/LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE (eletrônico)**, no sítio:

# www.leiloesbrasilcassiano.com.br

A **PRAÇA/LEILÃO** será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **Sr. GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG – Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 470, conforme **R.Decisão** de **id:10625537894.**

O presente edital e demais informações estarão disponíveis no endereço eletrônico: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, ou pelos telefones: (34) 3229-6161 / (34) 99988-1611.

## 1) DESCRIÇÃO DOS BENS:

**Uma fração ideal correspondente a 1/13(um treze avos) designada cota 03(três), do apartamento comercial com características hoteleiras, sob o nº 1.504, localizado no 17º Pavimento (15ºandar), da torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT"**, que tem sua frente para **a Avenida Aurora Fortil Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP**, constituído de cozinha, sala de estar, varanda, corredor, banheiro, quarto suíte (quarto com banheiro) e laje técnica, com área privativa de 87,5200m²,

área comum de 53,7252m² e área total de 141,2452m² de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,1746% no terreno; **MATRICULADO SOB N° 70.883, LIVRO N° 2, do Registro de Imóveis de Olímpia/SP.**

Nos termos do Termo de Penhora de **id: 10566822608 – Pág.1**

**ÔNUS QUE RECAEM SOBRE OS BENS:**

**AV.1. M. 70883**
**PROT.228.826 de 05/12/2025**
**DATA:17/12/2025**
**PENHORA –** Em cumprimento ao Termo de Penhora datado de 23/10/2025, expedido pela Unidade Jurisdicional da Comarca de Araxá-MG, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença, Processo n° 5004603-68.2023.8.13.0040, em que figura **como exequente TELMA LÚCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA** (CPF/MF n° 767.481.116-68) e **como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF n°16.950.936/0001-13), **foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula**, para garantia do pagamento da dívida do valor de **R$60.617,12(sessenta mil, seiscentos e dezessete reais e doze centavos).** Foi nomeada depositária SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMÓBILIÁRIOS S/A.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:**

Em 10 de janeiro de 2025, os **100%** (cem por cento) da **fração ideal correspondente a 1/13(um treze avos) designada cota 03(três), do apartamento comercial com características hoteleiras, sob o n° 1.504, localizado no 17° Pavimento (15°andar), da torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT"**, que tem sua frente para a Avenida Aurora Fortil Neves, n° 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP, **matriculado sob n° 70.883, LIVRO N° 2, do Registro de Imóveis de Olímpia/SP**, avaliado em **R$ 159.256,00 (cento e cinquenta e nove mil e duzentos e cinquenta e seis reais)**, conforme noticiado no **Auto de Avaliação** de id: **10608076179 – Pág.1.**

**OBSERVAÇÃO:**

**REG. ANT.:** Matrícula n° 67.920, do Registro Geral, deste Oficial. **(O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da lei n° 13.777, de 20/12/2018, do artigo 176, parágrafo 10°, da Lei n° 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, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o n° 31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).**

Ressalva-se que todas as informações aqui descritas, encontram-se registradas nos autos em epígrafe, cabendo aos interessados e pretensos arrematantes, consultarem todo o

histórico de pendências financeiras que possam recair sobre o bem descrito acima, bem como, tributos, taxas, impostos, penhoras, direitos reais e emolumentos.

**2) DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:**

**a)** Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia **18 de maio de 2026 (segunda-feira), com início a partir das 15:00 horas e término a partir das 15:30 horas, na modalidade exclusivamente virtual,** no sítio: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 100% (cem por cento) da avaliação**, à vista ou parcelado na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, ou seja:

- **Uma fração ideal correspondente a 1/13(um treze avos) designada cota 03(três), do apartamento comercial com características hoteleiras, sob o n° 1.504, localizado no 17° Pavimento (15°andar), da torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT"**, que tem sua frente para a Avenida Aurora Fortil Neves, n° 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP, **matriculado sob n° 70.883, LIVRO N° 2, do Registro de Imóveis de Olímpia/SP**, pelo valor de **R$ 159.256,00 (cento e cinquenta e nove mil e duzentos e cinquenta e seis reais).**

## A REALIZAÇÃO DO LEILÃO ESTÁ CONDICIONADA, SE NÃO HOUVER LICITANTES NA PRAÇA.

**b)** Caso não haja licitantes interessados, ficará designado Leilão para o mesmo dia **18 de maio de 2026 (segunda-feira), com início a partir das 15:30 horas e término a partir das 16:00 horas, na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 50% (cinquenta por cento) da avaliação**, à vista ou parcelado na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, ou seja:

- **Uma fração ideal correspondente a 1/13(um treze avos) designada cota 03(três), do apartamento comercial com características hoteleiras, sob o n° 1.504, localizado no 17° Pavimento (15°andar), da torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT"**, que tem sua frente para a Avenida Aurora Fortil Neves, n° 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP, **matriculado sob n° 70.883, LIVRO N° 2, do Registro de Imóveis de Olímpia/SP**, pelo valor de **R$ 79.628,00 (setenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito reais).**

**3) PARCELAMENTO:**

**a)** Para pagamento parcelado do bem ofertado na **PRAÇA**, os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial **GLENER BRASIL CASSIANO**, através do e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, antes do início da **Praça**, por Valor a partir de **100% (cem por cento) da Avaliação.**

**b)** Para pagamento parcelado do bem ofertado no **LEILÃO**, do mesmo modo os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial **GLENER BRASIL CASSIANO**, através do e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, antes do início do **Leilão**, por Valor a partir de **50% (cinquenta por cento) da Avaliação.**

**c)** Em todas hipóteses as propostas de pagamento parcelado, conterão, oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses corrigidas mensalmente e mais 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro Oficial à vista.**

**d)** Para pagamento parcelado, o arrematante deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial no prazo de 24(vinte e quatro) horas, da data do leilão, do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da arrematação, quitando o valor remanescente em no máximo 30(trinta parcelas) mensais e sucessivas a partir da arrematação conforme o **art. 895, §1° do Código de Processo Civil, sendo que a Comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento), será pago à vista.**

**e) A ARREMATAÇÃO MEDIANTE PARCELAMENTO DO BEM IMÓVEL, SERÁ GARANTIDA POR HIPOTECA GRAVADA NO PRÓPRIO BEM ARREMATADO.**

**f)** A atualização dos valores das parcelas, deverão seguir a Tabela de Atualização Monetária, a ser definidos por este Juízo.

**g)** Em caso de inadimplemento, o **REQUERENTE**, poderá optar pela **RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO**, ou ainda a **EXECUÇÃO DO ARREMATANTE.**

**h)** Em caso de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá **multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela em mora**, com as parcelas que vencerão em conformidade com o artigo **895, §4° do Código de Processo Civil.**

**i)** Caso seja pleiteada a **RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO**, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração

de eventuais perdas e danos, **perderá o sinal de negócio já pago.**

**j)** Caso seja pleiteada a **EXECUÇÃO**, todas as parcelas vincendas, vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, **incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4° do Código de Processo Civil, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.**

## 4) CONDIÇÕES DO LEILÃO:

O leilão será regido pelo Decreto **Lei 21.981/32, Código Penal, CTN, CPC e Código Civil** nas seguintes condições:

**a)** O **DOUTO JUÍZO DA UNIDADE JURISDICIONAL DA COMARCA DE ARAXÁ-MG,** reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

**b)** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, **sob o n° 470,** na data e horários mencionados acima.

**c)** O presente edital será publicado no endereço eletrônico **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, nos termos do **Artigo 887 §2° do CPC.**

**d)** Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos à taxa pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa nos termos do **art. 130, parágrafo único, do CTN.**

## 5) INTERESSADOS:

**a)** Para participar do leilão eletrônico, os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, deverão realizar previamente o cadastro e se habilitar no sítio eletrônico do leiloeiro: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login e senha de acesso, poderá ofertar o lance.

**b)** Compete aos interessados na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante

alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização uma vez que as alienações são feitas em caráter ad corpus, ou seja, no estado em que se encontra.

## 6) COMISSÃO DO LEILOEIRO:

**a)** Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro Oficial nomeado a comissão no percentual de **5% (cinco por cento)**, sobre o valor da arrematação, **que deverá ser quitada pelo Arrematante.**

**b)** A Comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no cadastro, impreterivelmente até o dia subsequente à realização do Leilão, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, na mesma data, **até às 18h00 min.**

**c)** No caso de quitação antecipada da execução, adjudicação, remição ou acordo, o leiloeiro será remunerado com o correspondente **percentual de 5% (cinco por cento) sobre o VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM**, a ser pago pelo Executado no dia da remição, e no caso de adjudicação, a remuneração do leiloeiro será paga pelo adjudicante e será depositada antes da assinatura do respectivo Auto/Carta de Adjudicação.

**d)** Na hipótese de **NÃO PAGAMENTO DA COMISSÃO**, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou em ação autônoma, ainda, levar o título (certidão de arrematação) a protesto perante a serventia extrajudicial competente.

## 7) PAGAMENTOS:

**a)** O pagamento da arrematação será feito mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** cuja guia de pagamento será encaminhada ao e-mail do Arrematante.

**b)** O **VALOR DA ARREMATAÇÃO**, incluído o valor da **COMISSÃO DO LEILOEIRO**, deverão ser integralmente **pagos impreterivelmente nas 24 horas úteis subsequentes ao leilão**, sob pena da aplicação das sanções previstas em lei e neste edital, e posteriormente os comprovantes deverão ser enviados ao e-mail do leiloeiro: **glenerleiloeiro@gmail.com**, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco, para que o leiloeiro possa fazer a juntada dos comprovantes aos autos na mesma data, até às 18h00.

**c)** Após a arrematação mediante lance, o **AUTO/CARTA DE ARREMATAÇÃO será assinado pelo(a) Exmo(a) Juiz(a) apenas após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação ou da entrada/sinal, ser for o caso de parcelamento previsto no presente edital e da Comissão do Leiloeiro.**

## 8) PENALIDADES:

**a)** Em caso de desistência ou inadimplência, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei (§ 5° do art. 903 do CPC), o arrematante, perderá a caução, a favor do exequente, **também não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro**, que reterá o valor correspondente aos referidos na alínea "c" do item 3(PARCELAMENTO), sendo ainda impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital, além das previstas no art. 358 do Código Penal.

**b)** Caso o Arrematante, desista ou não efetue o pagamento no prazo estabelecido na aliena "b" do item 7 (PAGAMENTOS), o 2° (segundo) colocado no leilão será contatado e terá o prazo de **24 horas úteis** para manifestar interesse em adquirir o bem pelo valor do seu lance, sob as mesmas condições estabelecidas no edital.

**c)** Caberá ao arrematante provar, independentemente de intimação, nos dez (10) dias seguintes à lavratura do auto de arrematação, a existência de ônus real ou de gravame não mencionado no edital, hipótese em que poderá desistir da arrematação efetuada, sem a imposição de ônus (artigo 903, § 5°, inciso I, do CPC).

## 9) APÓS A ARREMATAÇÃO:

**a)** Quem pretender arrematar/adjudicar/remir o referido bem, fica ciente que a espécie se aplica os preceitos do Código de Processo Civil.

**b)** Caberá ao arrematante/adjudicante/remitente, arcar com as custas processuais, além de todos os tributos incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive ITBI, IRPJ, taxas de transferência, despesas cartorárias dentre outros.

## 10) DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Nas hipóteses em que houver previsão legal do **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**, este **deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados**, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior

lance e nas mesmas condições de pagamento recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

**11) VENDA CONSIGNADA:**

**a)** Caso o bem ofertado não receba lances durante o Leilão, o mesmo ficará disponíveis para o recebimento de propostas até o fim do expediente do leiloeiro, desde que respeitadas todas as condições do Edital de Leilão já realizado.

**b)** Eventualmente, ainda caso o bem não receba propostas até o fim do expediente do Leiloeiro na data designada para o leilão, o Leiloeiro Oficial em atendimento aos princípios da economia e celeridade processual, poderá ofertar o referido bem em seu sítio: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, de forma condicionada pelo período mínimo de 30(trinta) dias após a realização do leilão, podendo ser prorrogado por igual período mais 2 (duas) vezes, onde receberá propostas condicionais para que sejam levadas à apreciação do Magistrado, **o que ensejará o direito ao recebimento da comissão no valor de 5% (cinco por cento).**

**12) INTIMAÇÃO DAS PARTES:**

**a)** Caso os devedores não possuam procuradores habilitados no feito, deverão ser intimados do Leilão e dos ônus que lhe serão impostos por Oficial de Justiça.

**b)** Desde já ficam intimadas as partes, os interessados, e principalmente os Requeridos, credores hipotecários ou credores fiduciários, assim também como os cônjuges;

**c)** Consideram-se intimadas as partes interessadas, caso frustrada as intimações pessoais.

**13) RESPONSABILIDADE DO LEILOEIRO:**

**O Leiloeiro Público Oficial, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do artigo 663 do Código Civil Brasileiro.**

## RESSALVANDO QUE A ARREMATAÇÃO SÓ SERÁ CONCLUÍDA APÓS A HOMOLOGAÇÃO PELO JUÍZO.

**Este Edital está em conformidade com a resolução n° 236 de 13 de julho de 2017 do CNJ.**

Araxá-MG, 18 de março de 2026.

_____

**JUIZ(A) DE DIREITO DA UNIDADE JURISDICIONAL DA COMARCA DE ARAXÁ.**