

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **FRANCISCO GOMES FERNANDES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.061.688-82; e **sua mulher NISIA MARIA VIDAL FERNANDES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.453.208-73; **bem como do locador ANTONIO FRANCISCO GARDINAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 487.923.658-68; e **do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO DOS EUCALIPTOS**.

O Dr. Fernando Colhado Mendes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **ELISABETH PORTO DE OLIVEIRA** em face de **FRANCISCO GOMES FERNANDES e outra - Processo nº 0002675-48.2022.8.26.0362 (Principal nº 1004022-36.2021.8.26.0362)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 18/05/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 21/05/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 11/06/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 73.034 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O Apartamento sob nº 78 do tipo "A ", localizado no 7º andar, do "EDIFÍCIO DOS EUCALIPTOS", integrante do RESIDENCIAL HORTO V, situado à Rua Wanda Martin, nº 179, na Vila Amélia, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 73,40 metros quadrados, área de garagem correspondente a uma vaga indeterminada de 32,86 metros quadrados, área comum de 45,20 metros quadrados e a área total de 151,46 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0.7152%. **Consta na Av.07 desta matrícula** que NISIA MARIA VIDEAL FERNANDES e seu marido FRANCISCO GOMES FERNANDES, deram em caução o objeto desta matrícula em garantia de locação, na qual figura como locadora ANTONIO FRANCISCO GARDINAL. **Consta na Av.08 desta matrícula** que NISIA MARIA VIDEAL FERNANDES e seu marido FRANCISCO GOMES FERNANDES, deram em caução o objeto desta matrícula em garantia de locação, na qual figura como locadora ELIZABETH PORTO DE OLIVEIRA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1003550-35.2021.8.26.0362, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP,

requerida por ELIZABETH PORTO DE OLIVEIRA contra NISIA MARIA VIDAL FERNANDES e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1001880-57.2020.8.26.0568, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São João da Boa Vista/SP, requerida por SUL AMERICA COMPANHIA DE SEGURO SAUDE contra NISIA MARIA VIDAL FERNANDES e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1004992-97.2021.8.26.0568, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São João da Boa Vista/SP, requerida por THREE GATES JEANS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA contra NISIA MARIA VIDAL FERNANDES e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10018805720208260568, foi determinada a indisponibilidade dos bens de NISIA MARIA VIDA FERNANDES. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002303-97.2021.8.26.0568, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de São João da Boa Vista/SP, requerida por EGERTON ADAMI CHAIM e outros contra FRANCISCO GOMES FERNANDES e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 305.142.0135-2 (conf.av.05). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.612,29 (13/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Mogi Guaçu, 17 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando Colhado Mendes
Juiz de Direito