



3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos requeridos Guarujá Veículos Construções Ltda, Fabio Gil Gaze, Fernando Gil Gaze e Espólio de Nacim Mussa Gaze (Av. 13 da matrícula 54.250), e cônjuge/coproprietária não executada Tereza Gil Gaze; da credora hipotecária NIC Fomento Mercantil Ltda. (R. 09); dos credores titulares de penhoras anteriores, Paulo Sérgio de Oliveira (Av. 10) e Banco Safra S.A. (Av. 11). Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença – proc. 0001063-07.2022.8.26.0223 - que Nelson de Oliveira Fontes move em face de Guarujá Veículos Construções Ltda, Fabio Gil Gaze, Fernando Gil Gaze e Nacim Mussa Gaze**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br, a 1ª PRAÇA terá início no dia 25/09/2026 as 15:30h, com encerramento no dia 28/09/2026 as 15:30h, entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a 2ª PRAÇA com início em 28/09/2026 as 15:31h, e encerramento dia 20/10/2026 as 15:30h, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 75% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para

desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **RELAÇÃO DOS BENS**

- O prédio residencial sob nº 336 da Avenida Emilio Carlos, em Guarujá, com todas as suas instalações, dependências e benfeitorias ali existentes e seu respectivo terreno constituído pelos lotes 1, 15 e 16 da quadra N do loteamento denominado Vila Maia, medindo 36,00 metros de frente para a referida Avenida, por 33,50 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Avenida olha para o terreno, confrontando com a Avenida Dr. Arthur Costa Filho, do outro lado mede 29,50 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote 14, e nos fundos tem a mesma da frente, confrontando com o lote 2 e parte do lote 12, encerrando a área total de 1.131,00 metros quadrados. Cadastrado na PMG sob nº 0-0076-001-000. Matrícula 54250 do CRI Guarujá. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.340.543,38** (dez milhões trezentos e quarenta mil, quinhentos e quarenta e três reais e tinta e oito centavos) para 07/2026. **DOS DÉBITOS:** Consta débito de dívida ativa de IPTU no valor de **R\$ 901.056,54** (novecentos e um mil cinquenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos) (fls. 643/645 - 07/2026) e IPTU dos meses de janeiro a julho de 2026 no **valor mensal de R\$ 3.727,75** (três mil setecentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos) (fls. 646 – 07/2026). O imóvel não possui carta de habite-se perante a Prefeitura Municipal de Guarujá/SP, correndo eventual regularização por conta do arrematante. A penhora desse processo recai sobre a integralidade do bem indivisível, resguardando-se à cónyuge/coproprietária não executada Tereza Gil Gaze a cota-parte de 50% sobre o produto da alienação, assegurando-se-lhe o direito de preferência na arrematação em igualdade de condições (artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil) e a vedação de expropriação por valor incapaz de garantir sua cota-parte calculada sobre a avaliação (artigo 843, § 2º, do Código de Processo Civil). Consta penhora no rosto destes autos referentes aos Processos nº 0000448-75.2026.8.26.0223, nº 4001034-44.2026.8.26.0223 e nº 0000447-90.2026.8.26.0223. Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. **ÔNUS:** Consta na R. 9 que Nacim Mussa Gaze e Tereza Gil Gaze deram o imóvel em primeira e especial hipoteca a NIC FOMENTO MERCANTIL LTDA para garantia das obrigações contraídas pela Guarujá Veículos Construções Ltda; Consta na Av. 10 penhora em favor de Paulo Sergio de Oliveira por determinação do 3ª Vara Cível de Guarujá – processo nº 223.01.1998.019183-2; consta na Av. 11 da matrícula penhora em favor de Banco Safra S/A por determinação do 11º Ofício Cível de Santos nos autos do processo nº 562.01.2005.016348-0; consta na Av. 12 indisponibilidade de bens de Nacim Mussa Gaze, Fabio Gil Gaze, e Fernando Gil Gaze decretada pelo Banco Central do Brasil ato-presi. nº 1171 de 12/08/2010, comunicado nº 2025 de 12/08/2010 nos autos da ação de Liquidação Extrajudicial (proc. CG nº 2010/96581), requerida em face de Guarujá Veículos Administradora de Consórcios Ltda, conforme registro nº

5710 no Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; Consta na Av. 14 penhora desta ação. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça, sendo que no primeiro leilão a proposta de aquisição do bem não pode ocorrer por valor inferior ao da avaliação e no segundo leilão a proposta de aquisição do bem não pode ser por valor inferior a 75% do valor da avaliação atualizado. O lance parcelado, em qualquer hipótese, será para pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis; a aquisição em prestações será pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site), sendo o indexador de correção monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 19 de agosto de 2026.