4ª VARA CÍVEL – FORO DO GUARUJÁ – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **GUARUJÁ VEICULOS CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 01.444.010/0001-89); ESPÓLIO DE NACIM MUSSA GAZE (CPF/MF Nº 017.780.998-15)** e sua viúva meeira **TEREZA GIL GAZE (CPF/MF Nº 319.301.958- 50);** dos herdeiros **NACIM GIL GAZE (CPF/MF Nº 001.027.378-60)** e seu cônjuge, se casado for; **FERNANDO GIL GAZE (CPF/MF Nº 018.027.798-76)** e seu cônjuge, se casado for; **FÁBIO GIL GAZE (CPF/MF Nº 018.027.768-50)** e seu cônjuge, se casado for; do credor: **BANCO CENTRAL DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 00.038.166/0001-05);** do terceiro interessado: **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ - PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO (CNPJ/MF Nº 46.634.481/0001-98)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Machado da Silva, da 4ª Vara Cível – Foro do Guarujá – TJ/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 da Ação de Rescisão Contratual em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BACHEIR ABDUL MOHAMED (CPF/MF Nº 066.629.978-11)** em face de **GUARUJÁ VEICULOS CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 01.444.010/0001-89), ESPÓLIO DE NACIM MUSSA GAZE (CPF/MF Nº 017.780.998-15)** e sua cônjuge **TEREZA GIL GAZE (CPF/MF Nº 319.301.958- 50), NACIM GIL GAZE (CPF/MF Nº 001.027.378-60), FERNANDO GIL GAZE (CPF/MF Nº 018.027.798-76) e FÁBIO GIL GAZE (CPF/MF Nº 018.027.768-50)**, nos autos do **Processo nº 0009710-89.2002.8.26.0223**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Sitio Retiro Outono (Sitio Paraiso), bairro Soamim, Porto Feliz/SP – CEP: 18540-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno, área de 119.355,70m2, ou seja, 11,935570 ha, com as seguintes divisas confrontações: inicia-se junto ao remanescente das terras de Alberto Lopes de Oliveira e sua mulher Marilia San Juan França Lopes de Oliveira e segue confrontando com Alberto Rocha, na extensão de 716,40m. até o Rio Tietê; daí vai rio abaixo numa extensão de 216,00m., onde sofre uma deflexão para a esquerda, tomando o rumo S 2º 24´ E, confrontando com terras de Evaristo Checa, até alcançar o remanescente das terras de Alberto Lopes de Oliveira e sua mulher Marilia San Juan França Lopes de Oliveira, numa extensão 600,81m.; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente do terreno de Alberto Lopes de Oliveira e sua mulher Marilia San Juan França Lopes de Oliveira até as terras de Alberto Rocha, fechando-se perímetro divisório.

DADOS DO IMÓVEL

Incra n°	632.074.002.593	
Matrícula Imobiliária n°	14.620	Porto Feliz/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	09/11/2010	Indisponibilidade de bens	Ato Presi nº 1.171/2010 – BACEN	Banco Central do Brasil

OBS. 01: Um imóvel com uma casa residencial de 700m² de área construída, contendo varanda, 03 (três) salas, 03 (três) dormitórios sendo uma suíte, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro. Uma área de lazer com 140m² de área construída, contendo churrasqueira, sauna, cozinha e banheiro. Uma piscina com 60m². Uma baia com 130m² de área construída. Um curral com 70m² de área construída. Uma quadra oficial fechada com alambrados. Uma casa de caseiro denominada 01 com 90m² de área construída, contendo sala, 03 dormitórios, um banheiro e uma cozinha. Uma casa de caseiro denominada 02 com 84m² de área construída, contendo 03 dormitórios e 02 banheiros. Uma garagem com 110m² de área construída. Uma casa de caseiro denominada 03 com 84m² de área construída, contendo sala, 02 dormitórios, banheiro e cozinha. Uma casa de caseiro denominada 04 com 84m² de área construída, contendo sala, 02 dormitórios, banheiro e cozinha. Um poço artesiano com capacidade de reservatório de 30.000 litros (Laudo de Avaliação às fls. 541/566).

OBS. 02: A penhora deferida às fls. 450 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 03: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 450), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 04: Foi interposto Agravo de Instrumento pelos executados sob o nº 2214484-65.2024.8.26.0000, objetivando a anulação da decisão que autorizou a alienação integral do imóvel penhorado, sob o argumento de ausência de fundamentação e de inexistência de comprovação da indivisibilidade do bem. O referido agravo foi negado provimento. Transitou em julgado em 23.08.2024.

OBS. 05: Foram opostos Embargos de Declaração pelos executados sob a decisão de fls. 865, objetivando a reforma da decisão que declarou a indivisibilidade do imóvel penhorado. Os embargos foram rejeitados. Foi interposto agravo de instrumento, o qual foi improvido. Trânsito em julgado em 19.06.2025.

OBS. 06: Foram opostos Embargos de Declaração pelos executados sob a decisão de fls. 966/967, objetivando esclarecimentos acerca da avaliação de referência utilizada para a fixação do preço mínimo da arrematação. Os embargos foram rejeitados (Decisão de fls. 1106). Na presente data os autos se encontram com prazo recursal aberto.

OBS. 07: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados (Fls. 978/984), objetivando exclusão dos sócios do polo passivo da execução e a declaração de nulidade dos atos constritivos, sob o argumento de ausência do incidente de desconsideração da personalidade jurídica. Alegaram, ainda, ilegitimidade passiva, preservação da meação do cônjuge, impenhorabilidade do imóvel, excesso de execução e vícios nos atos expropriatórios. Referido incidente foi rejeitado (Decisão de fls. 1020/1021). Não houve recurso da presente Decisão.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 1.637.008,25 (Set/2016 – Avaliação às fls. 541/566).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 2.638.890,66 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.498.442,24 (Fev/2026 - Fls. 963).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **11 de dezembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 14 de dezembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 14 de dezembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de dezembro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 75% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e a **TEREZA GIL GAZE (CPF/MF Nº 319.301.958-50)** coproprietária, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária **TEREZA GIL GAZE (CPF/MF Nº 319.301.958-50)** ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC). A reserva e transferência imediata, após o depósito do preço, de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação à disposição da coproprietária **TEREZA GIL GAZE (CPF/MF Nº 319.301.958-50)**, antes de qualquer levantamento pelo credor.

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário

para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 24 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MARCELO MACHADO DA SILVA
JUIZ DE DIREITO