

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **JOSE FAINE GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 237.047.728-87, bem como de sua mulher **LISE MARIA FERNANDES DA SILVA GOMES**, inscrita no CPF/MF 186.762.948-87, bem como do credor hipotecário **ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (atual ITAÚ UNIBANCO S/A)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04. O Dr. **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/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** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DA PRAIA** em face de **JOSE FAINE GOMES - Processo nº 0002321-57.2019.8.26.0223 (Principal 0000792-09.1996.8.26.0223) - Controle nº 743/1996**, 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 gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 02/03/2021 às 14:30h** e se encerrará **dia 05/03/2021 às 14:30h**, 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 05/03/2021 às 14:31h** e se encerrará no **dia 26/03/2021 às 14:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais débitos fiscais e tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **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. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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 à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que será enviada por e-mail. Se o credor participar dos leilões, será em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito e depositando-se o valor excedente no mesmo prazo. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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 5.875 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL:** A fração ideal de 13,47% do todo de um terreno que assim se descreve: O lote de terreno sob nº 14 da quadra 22, do loteamento denominado Cidade Atlântica, nessa cidade e Comarca de Guarujá, medindo 12 metros de frente para a Rua Luiz Suplicy, antiga Rua 14, por 30,00 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 360,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do lote olha a Rua com o lote nº 13, do lado esquerdo com o lote nº 15 e nos fundos com o lote nº 9 e pela frente com a Via Pública referida, lote esse localizado do lado da numeração par e a contar 24,00 metros da esquina da Rua Cinco, fração ideal essa que corresponderá ao apartamento nº 12 do Edifício Solar da Praia, em Guarujá. **Consta no R.4 e R.5 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula foi dado em 1º e 2º lugar e sem concorrência (respectivamente) ao ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (atual ITAÚ UNIBANCO S/A). **Consta na Av.6 desta matrícula** que na Rua 14, nº 204, foi construído um prédio de apartamentos residenciais denominado Edifício Solar da Praia, no qual destaca-se o Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, com a área útil de 98,23m<sup>2</sup>, área comum de 62,33m<sup>2</sup>, área de garagem de 12,54m<sup>2</sup>, encerrando a área total construída de 173,10m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 13,47% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall, poço de elevador, e escadarias e recuo lateral esquerdo do Edifício, lado direito com o hall de circulação do pavimento, poço de elevador, e apartamento de final 1 do respectivo andar, do lado esquerdo com o Recuo da Construção nos fundos do Edifício, e nos fundos com o recuo da construção lateral direito do Edifício, cabendo ao referido apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do Edifício, para a guarda de um automóvel de passeio. **Consta na Av.8 desta matrícula** que José Fainé Gomes e sua mulher, se sub-rogaram na obrigação do pagamento da dívida objeto do R.4 e R.5 desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** que o Edifício Solar da Praia faz frente para a Rua Eduardo Rizk, antiga rua 14, e não Rua Luiz Suplicy como constou. **Consta no R.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Judicial, proc. 743/96, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Guarujá/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DA PRAIA contra JOSÉ FAINE GOMES e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente. **Consta na Av.13 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a José Faine Gomes e sua mulher Lise Maria Fernandes da Silva Gomes, foi atingido pela indisponibilidade de bens, na Ação de Execução Fiscal, Proc. nº 222.429/90, da Vara das Execuções Fiscais Municipais da Fazenda Pública da Capital/SP. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0171689-20.1997.8.26.0002, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Capital/SP, requerida por CRUZ ADVOGADOS ASSOCIADOS contra JOSÉ FAINE GOMES e outra, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) para março de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Guarujá, 22 de Janeiro de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**  
**Juiz de Direito**