

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Marília/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do **executado e depositário DHAUBIAN BRAGA BRAUIOTO BARBOSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 055.694.118-79; **bem como seu cônjuge, se casado for; e dos interessados CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPO BELO; e HOTEL E MOTEL FENIKSO DE MARÍLIA EIRELI.**

O Dr. Marcelo de Freitas Brito, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Marília/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 **ADRIANA LUIZA DA SILVA** em face de **DHAUBIAN BRAGA BRAUIOTO BARBOSA - Processo nº 0006093-14.2023.8.26.0344 (Principal nº 1017159-42.2021.8.26.0344) - Controle nº 2127/2021**, 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 Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/11/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 07/11/2024 às 15:00 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 07/11/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 27/11/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do Código

de Processo Civil. Referido artifício poderá ser solicitado junto a equipe da Mega Leilões através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame.

DOS DÉBITOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, 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.

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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **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 ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

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 Código de Processo Civil 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: DIREITOS SOBRE A ÁREA DE 897,03 M DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 30.625 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARÍLIA/SP
- IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL designado ÁREA A7 – parte da Área AI parte da Área A,

desmembrada da Fazenda Santa Antonieta, situada no Distrito de Padre Nóbrega, comarca de Marília-SP e 2ª Circunscrição Imobiliária, dentro do seguinte roteiro e confrontações: "Tem início o presente roteiro no marco VII cravado na divisa da água (Ribeirão dos Índios) e a cerca do carreador, seguindo pela referida cerca que dá acesso à Fazenda São Paulo numa distância de 603,00 metros e rumo 56°00'So até o marco 19, cravado junto a cerca do carreador que dá acesso à Fazenda São Paulo; daí deflete à esquerda num ângulo de 95°23'28" e segue divisando com o Distrito Industrial III numa distância de 329,80 metros e rumo 31°59'33"SE até o marco 2, cravado na divisa com a Área AI parte da Área A" (remanescente); deste deflete à esquerda num ângulo de 90° e segue em linha reta pela divisa da área AI parte da Área "A" (remanescente) até o marco 1 numa distância de 780,50 metros azimuth 61°36'07 cravado à margem do Ribeirão dos Índios, defletindo à esquerda e seguindo a montante do referido rio numa distância de 436,50 metros até o marco VII, início e fim do encerrando uma área de 242.000,00 metros.

Consta às fl. 159 do laudo de avaliação que o imóvel situa-se à Avenida Etoe Tiveron Prolongamento, 428, Quadra E, Lote 14, Bairro Residencial Campo Belo- Marília-SP; bem como que o imóvel analisado possui 897,03m de construção total, sendo 61,38m de pavimento inferior, 322,52m de pavimento térreo, 240,71m de pavimento superior, 177,80m de varandas e 94,62m de telheiro a construir.

Consta às fls. 232 do laudo de avaliação que foi identificado aproximadamente a porcentagem de 68,79 % de obra concluída.

Consta às fls. 929/932 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos tributários no valor total de R\$ 3.144,48 (julho/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.388.293,64 (Um milhão, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 17.112,54 (janeiro/2024).

Marília, 08 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Marcelo de Freitas Brito
Juiz de Direito