

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **FABÍOLA FONSECA ALVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº ; e **JAIR FERNANDO ALVES**, inscrito no CPF/MF sob nº 099.469.158-04; **bem como dos coproprietários GABRIEL FERNANDO FELIX ALVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 400.355.028-51; **FRANCINNE FÉLIX ALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 412.901.288-63; e **ANDREW MATHEUS FELIX ALVES**; e **seus cônjuges se casados forem**.

O Dr. Paulo Victor Alvares Gonçalves, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **JAIR FERNANDO ALVES - Processo nº 1001399-14.2019.8.26.0024 - Controle nº 889/2019**, 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 imóvel 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 09/12/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 12/12/2024 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 12/12/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/02/2025 às 15:00 h**, 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.

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. **Cumpra informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários GABRIEL FERNANDO FELIX ALVES (16,66%); FRANCINNE FÉLIX ALVES(16,66%); e ANDREW MATHEUS FELIX ALVES(16,66%); recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes.

Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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

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.

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 (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 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 ficará disponível no site do Leiloeiro ou será enviada por e-mail.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal 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 29.520 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano constituído do lote nº 14 e parte do lote número quinze (15) da quadra número dois (02), medindo 22,50 metros de frente e fundos por quarenta (40,00) metros ditos da frente aos fundos ou sejam 900,00 metros quadrados, situado e localizado à Alameda das Andorinhas, do lado par, distando 50,57 metros em reta, mais 14,01 metros de desenvolvimento e raio de 9,00 metros da Alameda Rouxinol, no loteamento denominado RESIDENCIAL MORADA DO SOL, nesta cidade e Comarca de Andradina- SP., sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente com a Alameda das Andorinhas mede 22,50 metros, do lado esquerdo com o Lote 13 mede 40,00 metros, do lado direito com parte do mesmo lote 15 mede 40,00 metros e nos fundos com os lotes n's. 07 e 08 mede 22,50 metros. **Consta na Av.06 desta matrícula** a construção de um prédio residencial de 449,69 m, sob nº 64, da

Alameda das Andorinhas. **Consta na Av.08 desta matrícula** a existência do Processo nº 1000497-61.2019.8.26.0024, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos Processo nº 00252004020165240071, em foi determinada a indisponibilidade dos bens de JAIR FERNANDO ALVES. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos Processo nº 00258360620165240071, em foi determinada a indisponibilidade dos bens de JAIR FERNANDO ALVES. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000741-02.2022.8.26.0024, requerida por CENTRO DE ENSINO ANDRADINA LTDA contra JAIR FERNANDO ALVES, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0011847-22.2019.5.15.0056, requerida por MAYARA DE FREITAS FLORENCIO CALDEIRA contra JAIR FERNANDO ALVES, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Valor da Avaliação do imóvel: R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais) para maio de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 391 dos autos a existência das ações: 1ª Vara Judicial da Comarca de Andradina-SP – Processo 1001399-14.2019.8.26.0024, 1000497-61.2019.8.26.0024, 2.ª Vara Judicial da Comarca de Andradina-SP – Processo 1000329-93.2018.8.26.0024,0000974-04.2019.8.26.0024 e 006807-03.2019.8.26.0024, 1ª Vara do Trabalho de Três Lagoas-MS – Processo 0025200-40.2016.5.24.0071, 0025836-06.2016.5.24.0071.

Débito desta ação no valor de R\$ 26.613,96 (outubro/2024).

Andradina, 01 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Paulo Victor Alvares Gonçalves
Juiz de Direito