3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba–SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **ANDREA ALVES DONADELI,** inscrita no CPF/MF sob o nº 095.520.458-51; **SIMONE ALVES DONADELI DE SOUZA,** inscrita no CPF/MF sob o nº 095.596.508-07; **bem como seu cônjuge FRANCISCO VIEIRA DE SOUZA,** inscrito no CPF/MF sob o nº 041.456.428-64; **CARLOS ALVES DONADELI,** inscrito no CPF/MF sob o nº 061.678.548-82, **e seu cônjuge NADIR FERREIRA PENA DONADELI,** inscrita no CPF/MF sob o nº 067.194.978-04; **JENI ALVES DONADELI (usufrutuária),** inscrita no CPF/MF sob o nº 061.719.598-63; **LUIS ALVES DONADELI,** inscrito no CPF/MF sob o nº 061.714.718-36; **e seu cônjuge MARLENE PEREIRA DOS SANTOS DONADELI,** inscrita no CPF/MF sob o nº 087.626.048-21.

O Dr. Gustavo Barbosa de Siqueira, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba/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 **Procedimento Comum Cível** ajuizado por **ANDREA ALVES DONADELI e Outros** em face de **LUIS ALVES DONADELI e Outros - processo nº 1013800-16.2022.8.26.0032** 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 CPC, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. 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 01/12/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 às 11:30 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 04/12/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 27/01/2027 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 DOS BENS – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizado (art. 692 do CPC).

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1°, do 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, com as condições de pagamento e a garantia que será prestada nos termos do Art. 895, I e II, §1º e §2º CPC. Restando claro que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo. 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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 OFICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento da comissão do LEILOEIRO OFICIAL 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. A comissão devida ao Leiloeiro Oficial 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.

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 CPC 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.

<u>RELAÇÃO DO BEM:</u> NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 101.292 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP: IMÓVEL – Prédio residencial situado na Rua Xavier de Toledo nº 869, com 69,79m² de área construída, e seu respectivo terreno constituído por parte do lote n.º 15 da quadra n.º 41, do loteamento denominado "Jardim Alvorada", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 5,00m de frente para a Rua Xavier de Toledo; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 25,00m,

confrontando com o lote nº 14 da mesma quadra, de propriedade de Dalva Vieira; pelo lado esquerdo do mesmo observador mede 25,00m, confrontando com o prédio nº 863 da Rua Xavier de Toledo (outra parte do lote nº 15 da mesma quadra); e, nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote nº 06 da mesma quadra, de propriedade de Aparecido Sabio; encerrando a área de 125,00m², distante pela esquerda 70,00m da Avenida Urubupungá. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de JENI ALVES DONADELI.

Valor da avalição: R$ 139.574,66 (Cento e trinta e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e sessenta e seis centavos) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Por este edital fica intimada o executado da designação supra na hipótese de não ser encontrado na intimação pessoal

Araçatuba, 30 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Gustavo Barbosa de Siqueira
Juiz de Direito