



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 29 de junho de 2026.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.grupolance.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 10 de dezembro de 2026 às 15:00 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a 1ª Vara Cível de São José do Rio Preto – SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325** através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para venda dos bens ficarão disponibilizadas no portal www.grupolance.com.br, sendo representadas pelo valor da melhor proposta recebida.

PROCESSO: 0038029-26.2012.8.26.0576

AUTOR: WANDERVAL LUIS PENA

RÉUS: IVANOR JOSÉ LUCAS

TERCEIROS INTERESSADOS: ALICIA MARA LUCAS, ALINE CRISTINA DA SILVA, CARLOS APARECIDO RIBEIRO, CAMILA REGINA DE FERNANDO

COPROPRIETÁRIOS: ELIZABETE COSTA DE SOUZA, SERGIO ROBERTO POSSARI e CELIA REGINA POSSARI

TÍTULAR DE DOMÍNIO: V.L.V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

DO BEM: DIREITOS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UM TERRENO constituído pelo lote 18, da quadra 02, do loteamento denominado Residencial Nato Vetorasso, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com frente para à Rua 03 onde mede 4,30 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 20,00 metros; do lado esquerdo mede 9,80 metros; nos fundos mede 11,78 metros e 15,45 metros em curva na confluência dos alinhamentos da Rua 03 com a Rua 34; confrontando à direita com o lote 17, à esquerda com a Rua 34 e aos fundos com o lote 19; ambos da mesma quadra; perfazendo uma superfície total de 240,70 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o referido lote foram construídas duas edificações: uma edificação residencial assobradada e acabada a qual recebeu emplacamento municipal sob o n.º 2.011, pela Rua Paulo Gracindo, e outra edificação residencial térrea inacabada com frente para a Rua Professor Carlos Henrique Foss e recebeu emplacamento municipal n.º 600 (conf.fls.595-624). **Cadastro Municipal sob o nº 0239050000 (AV.02). Matriculado no 1º CRI de São José do Rio Preto sob o nº 89.429.**

ONUS: AV.05 PENHORA expedida pelo 7º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto, proc. 0057444-97.2009.8.26.0576. **AV.06** PENHORA expedida nestes autos.

DATA DA PENHORA: 02 de fevereiro de 2017 (conf.fls.303).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Paulo Gracindo, 2011, Res. Nato Vetorasso, São José do Rio Preto-SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 248.379,00 (duzentos e quarenta e oito mil e trezentos e setenta e nove reais) para nov/2018 (conf.fls.595-824).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 373.033,01 (trezentos e setenta e três mil, e trinta e três reais, e um centavo) para jun/2026 – que será atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



TJ/SP.

1. PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325 não deverá exceder o prazo de 6 meses dias a contar do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de 75% do valor da avaliação, correspondente ao valor de R\$ 279.774,75 (duzentos e setenta e nove mil, setecentos e setenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) para o imóvel do lote acima.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Adriano Piovezan Fonte, comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis.
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um proponente, terá preferência aquele se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.

b) A PRAZO: A proposta conterá, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 12 (doze) meses**, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;
- II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC;
- III - A carta de arrematação só será expedida após o pagamento integral;
- IV- O adquirente poderá imitir-se na posse 10 dias após o pagamento da entrada (25%) do valor total), vedada qualquer alteração física no imóvel até o pagamento integral.



7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

- a) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.
- b) Por e-mails: contato@grupolance.com.br;
- d) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal www.grupolance.com.br

8. ÔNUS:

Os débitos municipais (IPTU, taxas municipais etc.) e contribuições de condomínio incidentes sobre o imóvel (se for o caso) até a data da alienação serão pagos com o produto da venda.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCP. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Ficam autorizadas outras informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG Nº 17/2016).

Dê-se ciência ao exequente: WANDERVAL LUIS PENA, e aos executados IVANOR JOSÉ LUCAS, na pessoa dos respectivos procuradores, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

São José do Rio Preto-SP, 11:53.

RICARDO DE CARVALHO LORGA

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de São José do Rio Preto-SP.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE

JUCESP Nº 1325.

