1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CHAVE NA MÃO HABITAÇÕES CONSTRUTORA LTDA, GUSTAVO GONÇALVES ZANFOLIN e ROBSON RENATO FERREIRA,** e interessado(s) **credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A.**. O (a) Dr. (a) **DOUGLAS BORGES DA SILVA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0011837-07.2022.8.26.0576** - ajuizado por **ANTÔNIA CAVALCANTE DA SILVA CASTILHO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 13:35** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 13:35 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por

razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL CASA ASSOBRADADA N° 10 (DEZ) DA QUADRA A, SITUADA NO CONDOMÍNIO "VILLAGE IMPERIAL RESIDENCE", COM ENTRADA PELA AVENIDA NÍVEA DULCE TEDESCHI CONFORTI, N° 2.500, nesta cidade, contendo no pavimento térreo área de construção de 47,56m, além de áreas descobertas referentes aos recuos, quintal e garagem para 02 (dois) veículos, no pavimento superior área de 46,87m², possuindo a área privativa de 166,48m², correspondendo a 94,43m² de área de construção coberta padrão e 72,058m² de área descoberta do terreno privativo; área comum condominial de 84,9684 m³ (sendo 2,4139m² de área coberta padrão e 82,5545m² de área descoberta), área total de 251,4484m², possuindo fração ideal no terreno e partes

ACESSE E VEJA MAIS

comuns de 0,59796%, medindo o terreno de uso exclusivo 6,995 metros, confrontando com a Rua Particular 02; pelo lado direito de quem da rua olha para a casa, mede 17,10 metros, confrontando com a casa n° 11; pelo lado esquerdo mede 17,10 metros, confrontando com a casa 09, e pelos fundos mede 6,995 metros, confrontando com o imóvel da matrícula 68.035, encerrando uma área superficial de 119,61m². **Matriculado no 2° CRI de São José do Rio Preto sob o n° 109.908.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., Garagem, a.c 94,43m², a.p 166,48m², a.t 251,4484m², São José do Rio Preto-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Av. Nívea Dulce Tedeschi Conforti, 2.500, Village Imperial Residence, São José do Rio Preto-SP.

ÔNUS DO BEM: R.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do BANCO BRADESCO S.A. **AV.03** PENHORA expedida nestes autos.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, proc. 1042153-20.2021.8.26.0576 (conf.fls.183-184).

VALOR JÁ PAGO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R$ 56.676,23 (cinquenta e seis mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte e três centavos) para mar/2026 (conf.fls.232-242).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Douglas Borges da Silva

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP.