**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE MARÍLIA - SP.**

**Processo nº: 1015029-89.2015.8.26.0344**

**FERNANDO SEMERDJIAN**, na qualidade de auxiliar nomeado pelo Exequente para a realização da Alienação no processo cível em referência, vem, à presença de V.Exa.:

**1)** A análise e a expressa **homologação** das Condições de Venda para mitigar arguição de nulidade futura, em especial para a aplicação do Provimento n. 188 do CNJ, de 10 de dezembro de 2024;

**2)** Homologado o Edital, este auxiliar providenciará as cientificações de credores com penhoras averbadas na matrícula diretamente nos autos dos processos em que as constrições foram determinadas;

**3)** As Condições de Venda serão publicadas na plataforma www.vendasjudiciais.com.br, conforme autoriza o disposto no artigo 241 e seguintes das Normas da Corregedoria de Serviço do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**4)** Anexa a certidão de matrícula atualizada do imóvel para fins e efeitos de Direito.

São Paulo, 23 de novembro de 2026.

**FERNANDO SEMERDJIAN**

5ª Vara Cível do Foro de Marília/SP

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por JOSÉ CARLOS ROMERA, inscrito no CPF sob o nº 051.206.758-91 e JOSEFINA APARECIDA DE PAULO ROMERA, CPF sob n.º 561.601.608-00, e respectivos sucessores Vanessa de Paulo Romera, CPF, 294.556.258-81, Carlos Eduardo de Paulo Romera, CPF 183.758.748-50 em face de SERENA COSMÉTICOS E APLICAÇÃO DE PRODUTOS LTDA., CNPJ 97.536.954/0001-55, e fiadores Adriana Guimarães Pelegrina Grancieri, CPF 256.056.868-36 e Nelson Virgílio Grancieri, CPF 161.879.058-73 e que foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito por meio de HASTA PÚBLICA, bem como a intimação dos co-proprietário, cônjuges e demais interessados.

**INFORMAÇÕES PRELIMINARES**: os imóveis será vendido em caráter *AD CORPUS* (significando que eventual divergência na metragem não altera o preço nem para mais e nem para menos) e no estado em que se encontra e sem qualquer garantia, constituindo-se dever do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e vistoriar os bens.

**DO BEM:** Área de terras com 3.846,48 metros quadrados, compreendendo o lote integral sob número 02 (dois) e parte do lote sob número 01 (um), ambos desmembrados de uma área de terras com 47.871,52706 metros quadrados, da divisão do Sítio Santa Maria, atualmente dentro do perímetro urbano desta cidade, objeto da matrícula 11.841, do 2o RGI de Marília**.**

Segundo a avaliação, o imóvel tem endereço à R. Bartolo Viudes, 96, lote 02 e parte do lote 01, quadra 127 e lote 09, Vila Romana, Marília/SP, com testada de 59m, profundidade equivalente a 65,19, formato retangular, em nível, com área construída térrea de 244,26m² e pavimento superior de 43,37m², garagem para 3 veículos, sala de estar, jantar, lavabo, sala auxiliar, escritório, cozinha, depósito lavanderia, duas suítes com banheiro privativo, uma suíte master com closet e um banheiro completo. Existe ainda uma área de lazer com terraço, espaço gourmet com churrasqueira, depósito, sanitário e sala de ginástica. No pavimento superior existe um mezanino. Toda área livre é arborizada com um pomar e jardins e existe um play ground e uma piscina.

**DATA DA AVALIAÇÃO: Dezembro/2022 (fls. 294/313)**

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R$2.300.000,00, o qual atualizado até Novembro/2026 é de R$2.730.000,00.**

**HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: fls. 348/352.**

**DÉBITO EXEQUENDO: R$200.000 - fls. 745-750**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL –** O valor corresponderá a 60% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 788/789.

**DA ALIENAÇÃO** - A Alienação será realizada por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

PRAZO DE DURAÇÃO: Início em 26.01.2027 a 26.04.2027, às 10h.

**DAS PROPOSTAS** - As propostas deverão ser ofertadas pela rede mundial de computadores, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

**INCREMENTO MÍNIMO**: R$5.000,00.

**DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO** – O procedimento será conduzido por Fernando Semerdjian inscrito no órgão de classe e devidamente habilitado no TJ/SP na forma do Provimento CSM 1496/2008, do Capítulo III, Seção IV e item 237 e seguintes das NCGSP e artigos 880 e seguintes do CPC/2015.

**ÔNUS E GRAVAMES:** Consta na referida matrícula: AV.03- INDISPONIBILIDADE da meação do imóvel desta matrícula pertencente a Nelson Virgilio Grancieri, expedida pela 1ª Vara Cível de Marília-SP, no proc nº344.01.2010.003514-7 nº de ordem 252/2010; AV.04- INDISPONIBILIDADE de bens de Nelson Virgílio Grancieri, expedida pelo 3° Ofício Cível da Comarca de Marília/SP, no proc. n° 344.01.2011.030968-5; AV.05- INDISPONIBILIDADE de bens de Nelson Virgílio Grancieri, expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Marília-SP, no proc. nº 344.01.2012.013966-1; AV.06-INDISPONIBILIDADE da meação do Imóvel de Nelson Virgílio Grancieri, expedido pela 2ª Vara Federal de Marília/SP, no proc. nº 0003399-61.2013.4.03.6111; AV.07- PENHORA, expedida nestes autos

**OUTROS DÉBITOS:** Será de responsabilidade do adquirente as eventuais regularizações do imóvel e/ou construção que se fizerem necessárias perante as autoridades competentes.

**DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS**: Consta débito de IPTU de R$176.132,36, informado pela Municipalidade às fls. 638/642. Não serão de responsabilidade do arrematante/adquirente débitos fiscais e tributários, os quais serão sub-rogados no valor da arrematação/aqusição nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Os eventuais débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886,inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o auxiliar e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

**HIPOTECA**: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS**: Adicionalmente, nos termos do Provimento n. 188 do CNJ, de 10 de dezembro de 2024, com a alienação judicial, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, a pedido do Juízo Comitente ou dos Juízos que expediram tais ônus, que

constará nos autos, visto que notificação será procedido no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**OCUPAÇÃO:** Imóvel ocupado. A desocupação será de responsabilidade do adquirente.

**DA COMISSÃO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da aquisição, ainda que o proponente apresente proposta diretamente nos autos do processo ou decorra de exercício de direito de preferência de qualquer natureza, pois decorrem do trabalho ora desempenhado pelo CONDUTOR DA ALIENAÇÃO. A comissão também será devida se a eventual alienação ocorreu por fruto do trabalho do auxiliar, à luz do artigo 727 do Código Civil de 2002. A comissão devida não está inclusa no valor da proposta e não será devolvida ao adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a aquisição for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do adquirente e deduzidas as despesas incorridas.

**DA AQUISIÇÃO PELO CRÉDITO** - A partir da juntada do Edital nos autos, o exequente, na hipótese de arrematação/aquisição pelo crédito, ficará responsável pela comissão devida.

**DO ACORDO, ADJUDICAÇÃO OU REMIÇÃO DA EXECUÇÃO** - A partir da juntada do Edital nos autos, caso seja celebrado acordo entre as partes ou remição da dívida, com suspensão da praça, fica o executado obrigado a pagar a comissão sobre o valor pago.

**DO PAGAMENTO** - O adquirente deverá efetuar o pagamento À VISTA do preço do imóvel no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas úteis após a homologação da proposta pelo MM. Juízo, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo.

**DO PAGAMENTO PARCELADO** – Proposta por valor que não seja inferior ao VALOR MÍNIMO, com oferta de pelo menos 25% (cinquenta por cento) do preço do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos monetariamente pelo índice do TJ/SP, na forma do artigo 891, CPC/15, garantido com hipoteca sobre o próprio bem. 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.

**DISPOSIÇÕES ADICIONAIS SOBRE O PAGAMENTO PARCELADO** -

**A)** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
**B)** O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação/aquisição ou promover, em face do arrematante/adquirente, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação/aquisição.
**C)** A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o certame.
**D)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
**E)** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

**F)** No caso de arrematação/aquisição a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante/adquirente pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

**APERFEIÇOAMENTO DA AQUISIÇÃO:** Após a homologação do MM. Juízo e o pagamento do preço e da comissão, a aquisição será formalizada por termo nos autos.

**DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEIS** - Correrão por conta do adquirente as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao RGI competente. Os pedidos de baixa de gravames deverão ser solicitados pelo arrematante/adquirente diretamente ao Juízo que as determinou.

Para transferir o imóvel é preciso aguardar o decurso de prazo de embargos à arrematação/aquisição após o que o arrematante/adquirente deverá solicitar a emissão de Carta de Arrematação/Alienação por Iniciativa Particular em Juízo e apresentá-la ao RGI competente, mediante recolhimento de custas e emolumentos. Não há prazo para ocorrer a confirmação do transcurso de prazo porque tal ato depende exclusivamente do Poder Judiciário.

**DA INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO:** A Alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo MM. Juízo; se o proponente provar, nos 5 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 prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no artigo 889 do CPC.

Demais informações da Alienação estão disponíveis no Portal www.vendasjudiciais.com.br . Dispensada a publicação desta Alienação Particular em jornal e periódico na forma da Lei, não obstante, o presente será publicado em www.vendasjudiciais.com.br. Ficam os executados, credores e interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Não consta dos autos recurso ou causa pendente de julgamento, sendo de responsabilidade do proponente verificar eventuais processos incidentais ou que afetem o presente. Eventuais dúvidas diretamente com Fernando Semerdjian, por meio de e-mail fernando@vendasjudiciais.com.br e telefone (11) 98146.6070, ou, na sede do Juízo. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade aos 23 de novembro de 2026.