

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor(a) Angela Martinez Heinrich, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 5^a Vara Cível do Foro de Marília - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 0005184-45.2018.8.26.0344

AÇÃO: Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo

EXEQUENTE(s): José Carlos Romera (CPF Nº 051.206.758-91) Josefina Aparecida de Paulo Romera (CPF Nº 561.601.608-00)

Advogado(a): Mylena Queiroz de Oliveira - OAB 196.085

EXECUTADO(s): Adriana Guimarães Pelegrina Grancieri (CNPJ/CPF Nº 256.056.868-36) Nelson Virgílio Grancieri (CNPJ/CPF Nº 161.879.058-73)

Advogado(a): Beatriz Perez da Silveira Mello - OAB 413.195

TERCEIROS: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA - SP (CNPJ Nº 44.477.909/0001-00)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: não.

(BEM): Uma área de terras com 3.846,48 metros quadrados, compreendendo o lote integral sob número dois (02), e parte do lote sob número um (01), 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, área essa com 3.846,48 metros quadrados que está compreendida dentro do roteiro e confrontações seguintes: "começa num marco cravado na divisa do lote nº 01 e Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes; deste marco, segue com rumo NW 38°30' se, confrontando com a estrada particular, até o marco cravado na divisa do lote nº 02 e lote nº 03; deste marco, confrontando com o lote nº 03, segue com rumo de SW 53°00' NE, na distância de 66,50 metros, até o outro marco; deste marco, confrontando com Francisco Viudes, com o rumo NW 38°30' SE, segue na distância de 58,65 metros até o marco cravado 74,30 metros de distância da Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes; deste marco, com

o rumo 53°00' NE, confrontando com terrenos restantes do mesmo lote nº 01, segue na distância de 65,00 metros até o marco inicial, cravado junto a estrada particular e distante 74,50 metros da Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes, fim do presente roteiro. **Matrícula Imobiliária nº 11.841, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP. Contribuinte 2840503.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: propriedade.

Ônus:

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV. 03	30/11/2011	Indisponibilidade de bens	Processo nº 344.01.2010.003514-7	1ª Vara Cível de Marília-SP
AV 04	05/07/2012	Indisponibilidade de bens	Processo nº 344.01.2011.030968-5	3ª Vara Cível de Marília-SP
AV. 05	28/09/2012	Indisponibilidade de bens	processo nº 344.01.2012.013966-1	Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Marília-SP
AV. 06	03/10/2013	Indisponibilidade de bens	processo nº 0003399-61.2013.4.03.6111;	2ª Vara Federal de Marília/SP
AV. 07	26/06/2019	Penhora exequenda	Processo nº 0005184-45.2018.8.26.0344	José Carlos Romera

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) (12/2022), conforme avaliação apresentada às fls. 294/313.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.567.857,82 (dois milhões quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e

oitenta e dois centavos) (abril/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$179.596,49 (cento e setenta e nove mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta e nove centavos) (09/2024), conforme demonstrativo apresentado às fls. 569/570.

1ª PRAÇA: De 27/06/2025 às 14:00 até 02/07/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 02/07/2025 às 14:01 até 22/07/2025 às 14:00 mínimo de 60% do valor da 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: débitos tributários perfazendo o montante de R\$176.132,36 (cento e setenta e seis mil, cento e trinta e dois reais e trinta e seis centavos) para dezembro de 2024. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. **Ainda, conforme Decisão de fls. 676/679 foi fixado o acréscimo mínimo obrigatório de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada lance.**

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de

depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no

percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATACÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. **Conforme Decisão de fls. 676/679 a comissão do leiloeiro deverá ser paga mediante guia de depósito judicial vinculada a este Juízo, para que o arrematante possa efetuar o depósito no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.** Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretroatável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS,

correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **09/04/2019**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

Dr. (a) Angela Martinez Heinrich
Juiz (a) de Direito