



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO AMARO - SP.

Processo nº: 0002241-38.2023.8.26.0002

FERNANDO SEMERDJIAN, na qualidade de auxiliar nomeado pelo Exequente para a realização da Alienação por Iniciativa Particular no processo cível em referência, vem, à presença de V.Exa. requerer;

- 1) A análise e a expressa **homologação** das Condições da Alienação para mitigar arguição de nulidade futura;
- 2) As Condições da Alienação 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;

São Paulo, 7 de junho de 2024.

FERNANDO SEMERDJIAN



1ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP

O MM. Juiz de Direito, Dr. Guilherme Silva e Souza, da 1ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP, FAZ SABER, a Alienação Por Iniciativa Particular do Bem Eletrônico e Intimação dos Executados Manoel Timóteo Netto (CPF100.808.538-38), Maria dos Santos Ramos Pereira (CPF 082.987.828-95), Cleomenes Timóteo Pereira (CPF 033.898.428-37) e sua cônjuge Luzangelia Rosa da Silva Pereira (CPF301.312.718-06), Eulália Maria Pereira (CPF 176.162.098-31) e Maria da Conceição Silva (CPF 141.993.058-31), nos autos da Ação de Extinção de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença requerida por Nair Timóteo Pereira, Cleonice Timóteo Pereira dos Santos, Neusa Timóteo dos Santos e Espólio de Francisco Timóteo Pereira representado por Ronaldo Timóteo Pereira, Roselaine Prerira Freitas e Rodrigo Timóteo Pereira, bem como a intimação dos demais interessados.

INFORMAÇÕES PRELIMINARES: o imóvel 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.

DOS BENS: Terreno constante do lote 01 da quadra 24, do loteamento denominado Jardim São Bernardo, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 18,50m em linha reta de frente para Rua Durval Martins de Siqueira, antiga Rua Q, por 29,00m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua o olha, onde confina com o lote 2, e 32,00m, também da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, onde confina com Mariano da Silva Borba, tendo nos fundos a largura de 14,00m confina com o lote nº 22, encerrando a área de 468,00m². Imóvel objeto da matrícula 197.080 do 11º CRI de São Paulo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 176.030.0001.6.

Consta na Av.2 (09/02/1987) que no terreno objeto desta matrícula existe um prédio sob o nº 01 da Rua Durval Martins de Siqueira, com a área construída de 53,00m². Segundo laudo de avaliação, imóvel está localizado à Rua Durval Martins de Siqueira, nº 23, Jardim São Bernardo – São Paulo/SP. Terreno possui cinco edificações residenciais, sendo elas: casa 1 composta por duas salas, um quarto, dois banheiros e três cozinhas em dois pavimentos com área total de 76,15m²; casa 2 composta por sala, lavanderias, cozinha, hall superior, três quartos sendo duas suítes, lavabo e closet em três pavimentos com área de 159,39m²; casa 3 composta por lavabo externo, hall de entrada, cinco quartos, depósito, sala, dois banheiros, cozinha, varanda e lavanderia em dois pavimentos com área de 110,04m²; casa 4 (localizada no pavimento superior da casa 1) composta por sala, cozinha, varanda, dois quartos sendo uma suíte, um banheiro, lavanderia e despensa com área de 90,36m²; e casa 5 composta por lavanderia, cozinha, banheiro, quarto e depósito com área de 40,36m².



DATA DA AVALIAÇÃO: Julho/2021

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 900.000,00, o qual atualizado para junho/2024 é de **R\$1.068.250,00.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O valor corresponderá a 75% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls.190-191. O preço mínimo será o percentual retro da avaliação atualizado, mas, caso apresentadas propostas por valor inferior, poderão ser eventualmente aceitas, desde que previamente ouvidas as partes, seguindo-se autorização judicial.

ÔNUS E GRAVAMES: Não há.

PRAZO DE DURAÇÃO: Das 10hs00 do dia 25.07.2024 às 10hs00 do dia 25.01.2025.

DO ENVIO DAS PROPOSTAS – As propostas deverão ser ofertadas **exclusivamente** ao auxiliar CONDUCTOR DA ALIENAÇÃO durante o **PRAZO DE DURAÇÃO**. Não obstante o **PRAZO DE DURAÇÃO**, o CONDUCTOR DA ALIENAÇÃO poderá apresentar eventual proposta ao MM. Juízo para apreciação e providências, em homenagem ao princípio da efetividade da execução, sempre cientificada a parte exequente.

INCREMENTO MÍNIMO DE PROPOSTA - R\$5.000,00 (cinco mil reais).

DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO – O procedimento será conduzido por Fernando Semerdjian inscrito no órgão de classe sob o n. 159293 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.

OUTROS DÉBITOS: Artigo 908, parágrafo 1º do CPC: 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.

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: Não serão de responsabilidade do arrematante débitos fiscais e tributários, os quais serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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: 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 pela Gestora Lance Judicial, 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 corretor, 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 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% (vinte e cinco 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 -

- 1) A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.
- 2) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
- 3) 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.
- 4) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o certame.
- 5) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
- 6) 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.

- 7) No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante 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 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 4 de junho de 2024. Eu, _____ conferi e subscrevi. Dr. Guilherme Silva e Souza, Juiz de Direito.