



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP.

Processo nº: 0002163-31.2020.8.26.0008

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 a juntada das Condições da Venda na forma homologada às fls. 411-415 / 416.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 29 de janeiro de 2026

FERNANDO SEMERDJIAN

FAZ SABER, que por este Juízo, processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por CARLOS ROBERTO SOARES em face de RICARDO FEITOZA GUIMARÃES, CPF 948.574.408-06 e SILVANA MARIA FEITOZA GUIMARÃES, CPF 100.865.148-65 - Processo nº **0002163-31.2020.8.26.0008** – e que foi designada a venda do bem abaixo por meio de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, 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, para mais ou para menos) e no estado em que se encontra e sem qualquer garantia, constituindo um dever do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e vistoriar os bens.

DO BEM: Uma casa e seu terreno, situados à Rua Maragogipe, 255, antigo 853, na Vila Antonina, melhor descrito na matrícula de n. 16.630 do 9o RGI/SP. Contribuinte: 055.169.0013-1. **BENFEITORIAS:** Consta às fls. 163/166 do laudo de avaliação que sobre o terreno acima descrito, encontra-se duas edificações assobradadas, de uso residencial, com duas entradas independentes, assim distribuídas:- Imóvel com entrada pela Rua Maragogipe, nº 255: possui no pavimento térreo: garagem, sala de estar, lavabo, cozinha e área coberta com churrasqueira, e no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte com sacada, banheiro e área coberta. - Imóvel com entrada pela Rua Caçaquera, nº902 - Casa 01: possui no pavimento inferior: garagem, lavabo, área descoberta, escritório, no pavimento térreo: sala de estar, cozinha e banheiro, no primeiro pavimento superior: três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro e área de serviço e no segundo pavimento superior: área coberta e descoberta.

Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Fração Ideal detida pelo Exequente: 20%

Fração Ideal detida pelo Executado: 80%

DATA DA AVALIAÇÃO: Outubro/2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO (fls. 280): R\$ 1.467.000,00, , o qual atualizado para maio/2025 pelo índice do TJ/SP é de R\$1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O correspondente ao valor de avaliação, devidamente atualizado até a data da alienação.

PRAZO DE DURAÇÃO: Das 10hs00 do dia 26.02.2026 às 10hs00 do dia 28.05.2026.

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.

Os participantes deverão sempre enviar MELHOR PROPOSTA DE COMPRA para o auxiliar responsável a fim de garantir a efetividade do procedimento e evitar tumulto processual.

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.

ÔNUS E GRAVAMES: Penhora Exequenda.

DÉBITOS DA DEMANDA (fls. 326/336): R\$201.353,93, em janeiro/2025 conforme fornecido pelo Exequente.

DÉBITO DE IPTU: Conforme certidão emitida em 28.5.2025, consta R\$ 85.260,03 em dívida ativa e R\$3.639,36 referente ao exercício de 2025.

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 **e eventual saldo não será de responsabilidade do arrematante.**

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.

Os 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 leiloeiro 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 a ser depositada nos autos, 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% (cinquenta por cento) do preço do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, *com incidência de correção monetária e juros de 1% ao mês*, 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) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
- 2) 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.
- 3) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o certame.
- 4) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
- 5) 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.

- 6) 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 29 de janeiro de 2026.