



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ITATIBA/SP.

Processo nº: 0000328-23.2024.8.26.0281

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., apresentar novas datas para a realização do certame.

Informa, ainda, que o Exequente solicitou ajuste no documento para constar que eventual saldo de dívida será de responsabilidade do adquirente porque o Estatuto veda perdão de dívida, portanto, o documento anexo contempla tal modificação.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2026.



FERNANDO SEMERDJIAN

1ª Vara Cível do Foro de Itatiba/SP

FAZ SABER, que por este Juízo, processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por Associação Residencial Itatiba Country Club em face de Guilherme Eduardo Rodrigues - Processo nº **0000328-23.2024.8.26.0281** – 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: UM TERRENO na RUA DOZE, constituído pelo LOTE nº 02, da QUADRA 55, com 900m², do loteamento denominado Residencial Fazenda Serrinha, no Bairro da Serrinha - Itatiba/SP, matrícula 056350 e inscrição cadastral 41223-11-01-01794-0-0090-00000.

- Consta às fls. 85/86 que o preço do imóvel foi integralmente pago aos vendedores.
- Conforme avaliação de fls. 108/110, o lote fica em rua sem saída e ao final desta, com declive na parte dos fundos.
- Avaliação homologada em 19.02.2025 (fls. 118)

DATA DA AVALIAÇÃO: Dezembro/2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 164.000,00, o qual atualizado para dezembro/2025 pelo índice do TJ/SP é de R\$171.000,00.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O correspondente a 50% do valor de avaliação, no importe de R\$86.000,00.

PRAZO DE DURAÇÃO: Das 10hs00 do dia 10.03.2026 às 10hs00 do dia 10.09.2026.

DO ENVIO DAS PROPOSTAS – As propostas deverão ser ofertadas **exclusivamente** ao auxiliar CONDUTOR DA ALIENAÇÃO durante o **PRAZO DE DURAÇÃO**. Não obstante o **PRAZO DE DURAÇÃO**, o CONDUTOR 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: Restrições urbanísticas de construção impostas pela loteadora; Faixa não edificante de 3m de largura nos fundos do lote. Av. 5: Bloqueio judicial oriundo deste processo de execução.

DÉBITOS DA DEMANDA: R\$118.000,00, em fevereiro/2026 conforme fornecido pelo Exequente.

DÉBITO DE IPTU: Conforme certidão às fls. 139, há R\$5.635,12 (fls. 147/148).

SALDO REMANESCENTE DE CONDOMÍNIO: Conforme informações prestadas pelo Exequente, o eventual saldo será de responsabilidade do adquirente, mas é facultada eventual negociação diretamente entre Arrematante e Exequente sobre as condições de pagamento do referido saldo.

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, 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 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) 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 2 de fevereiro de 2026.