

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE/SP.

Processo nº: 1010305-14.2014.8.26.0009/01

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. esclarecer que o documento anexo é Condições de Venda da Alienação por Iniciativa Particular.

A razão pela qual este auxiliar elabora e solicita homologação do documento não obstante as condições de venda apostas na r. decisão, é que a prática demonstra que muitos interessados podem não compreender a solenidade do procedimento e até mesmo embaraços que prejudicam o saudável andamento do feito.

Ao enriquecer o procedimento com as informações sobre o bem efetivamente leiloado (no caso, Direitos), os débitos fiscais e condominiais o mais atualizados possível, responsabilidades remanescentes e penalidades em caso de descumprimentos e tudo para que um eventual proponente tenha plena ciência do negócio e suas responsabilidades, e sem mencionar e detalhes práticos que estabelecem uma ordem a ser respeitada por terceiros, preservam o bom andamento do certame e a transparência plena para uma consciente decisão comercial deveras importante.

No caso, este auxiliar pondera que o valor a ser arrecadado com a eventual alienação será muito inferior ao débito condominial de R\$336.119,24 (Out/25), sem contar eventual saldo contratual perante a CEF e precedido de abatimento de débitos de IPTU, portanto, faz-se mister pontuar tais valores até para que V Exa, nos termos do 320-G do Provimento CNJ n. 188/2024 e artigo 908 do CPC, que preveem a aquisição livre de ônus, inclusive propter rem, determine que um eventual saldo não será de responsabilidade do adquirente, sob pena de o imóvel seguir em certames inexitosos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de janeiro de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN



2a Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente/SP

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos da Liquidação por Arbitramento - Condomínio, ajuizada por CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES em face de Camila ANTÔNIO SIMANAIVICIU FILHO, foi designada a venda do bem descrito abaixo, por meio de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, bem como a intimação dos demais interessados, credores e ocupantes.

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: DIREITOS DE FIDUCIANTE SOBRE O APARTAMENTO 4 - EDIFÍCIO TULIPAS - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES - VILA ALPINA - SÃO PAULO/SP, localizado na Rua Ibitirama, 2051, objeto da matrícula 83.057 do 6o RGI/SP. Inscrição Municipal n. 051.017.0542-1.

Descrição no Laudo: Área Privativa de 53,21m² e área total de 58,62m². Possui sala de estar/jantar, circulação, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço e 1 vaga de garagem.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$255.900, em abril/2023, o qual atualizado para Janeiro/2026 é de R\$285.000,00.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA – O valor corresponderá ao valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 147/148. 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: R. 07 17/02/1992 Hipoteca Caixa Econômica Federal – CEF.Av. 10 04/05/2007 Cessão de crédito hipotecário Empresa Gestora de Ativos.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$336.119,24, conforme planilha de cálculos de outubro/2025.

DÉBITOS IPTU: R\$10.417,24 em Dívida Ativa ref. aos anos de 2017, 2018, 2019, 2020, 2023 e 2024 e R\$784,10 ref. a 2025. Os débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

PRAZO DE DURAÇÃO: Das 10hs00 do dia 18.02.2026 às 10hs00 do dia 18.05.2026.

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.



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.

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 após a homologação da proposta pelo MM. Juízo, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo.

PAGAMENTO PARCELADO: O próprio imóvel servirá de garantia em caso de pagamento parcelado por meio de hipoteca judicial. Fica autorizado parcelamento mediante o depósito de



pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 30 vezes iguais, mensais e consecutivas, tudo comprovado e depositado nos autos. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo índice adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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 23 de janeiro de 2026. Eu, _____
_____conferi e subscrevi.