EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP.

Processo nº: 1081264-23.2017.8.26.0100

FERNANDO SEMERDJIAN, na qualidade de auxiliar nomeado pelo Exequente para a realização do PRACEAMENTO no processo cível em referência, vem, à presença de V.Exa. requerer:

1) A análise e a expressa **homologação** do Edital de Praças para mitigar arguição de nulidade futura, em especial para a aplicação do Provimento n. 188 do CNJ, de 10 de dezembro de 2024;

2) Homologado o Edital, este auxiliar providenciará o envio de telegrama de aviso da Hasta Pública para o endereço do imóvel e para o endereço constante do Evento 396, por força da certidão positiva do ilmo. Sr. Oficial de Justiça.

2.1.) O presente Edital será também publicado na PublicJud como medida de segurança jurídica adicional.

3) 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.

4) Anexa a certidão de matrícula atualizada do imóvel para fins e efeitos de Direito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de novembro de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

20ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1a e 2a praça) do bem imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado **LUIZ ALFREDO ROCCO D ARENA** (**CPF No 337.397.368-60**), seu cônjuge, se casado for, **NEUSA TORRES ROCCO D ARENA (CPF 087.883.908-96)** e eventuais terceiros a qualquer título.

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Raquel Machado Carleial de Andrade, da 20ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, ajuizado por **Condomínio Edifício Salles Leite** (**CNPJ 02.657.417/0001-57**), em face de Luiz Fernando Rocco D'Arena - Processo nº 1081264-23.2017.8.26.0100 e que foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito.

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:

DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA: APARTAMENTO 64. localizado no 5o andar do Edifício Salles Leite, à Rua Major Diogo, n. 509 e 517, no 17o, subdistrito - Bela Vista, com uma área privativa de 48,14m², área essa acrescida de 12.07m², nas partes de uso comum do Edifício, perfazendo, assim, o total de 60,21m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,905%, no terreno todo e nas coisas de uso comum do condomínio. Matrícula 13.384 do 4o RGI de São Paulo. Contribuinte Imobiliário Municipal: 009.009.0415-1.

DESCRIÇÃO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: De acordo com o Laudo de Avaliação às fls. 139/171, o imóvel possui sala de estar/jantar, 01 dormitório, 01 banheiro, cozinha e área de serviço. O condomínio é composto de Portaria, interfone, Circuito Interno de Câmeras de TV, grade de proteção, 2 elevadores e 4 apartamentos por andar.

DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto/2019 (fls. 139-171)

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$247.000,00, o qual atualizado para Novembro/2026 é de R$366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).

LANCES MÍNIMOS NAS PRAÇAS:

PRIMEIRA PRAÇA: R$366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).

SEGUNDA PRAÇA: R$183.000,00 (cento e oitenta e três mil reais), equivalente a 50% do valor de avaliação atualizado.

DATA DAS PRAÇAS:

PRIMEIRA PRAÇA**: DE 18/01/2027, ÀS 10HS ao dia 21/01/2027, às 10HS.**

SEGUNDA PRAÇA**: DE 21/01/2027, às 10HS ao dia 16/02/2027, às 10HS.**

ÔNUS E GRAVAMES: Av. 6 - Óbito de Carlos Alberto Ramos Darena, processado nos autos 0023910-24.1998.8.26.0100, da 8a Vara da Família e das Sucessões do Foro Central-SP / Av. 7 - Penhora Exequenda.

DÉBITO EXEQUENDO: R$132.166,03, atualizado até 10/04/2026.

DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO – O procedimento será conduzido por Fernando Semerdjian inscrito no órgão de classe 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: O arrematante não arcará com os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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: Imóvel isento de IPTU. 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 auxiliar, 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 conterá, 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.

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 TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEIS - Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao RGI competente. Os pedidos de baixa de gravames deverão ser solicitados pelo arrematante diretamente ao Juízo que as determinou.

Para transferir o imóvel arrematado, é preciso aguardar o decurso de prazo de embargos à arrematação após o que o arrematante deverá solicitar a emissão de Carta de Arrematação em Juízo e apresentá-la ao RGI competente, mediante recolhimento de custas e emolumentos. Não há prazo para ocorrer a confirmação do transcurso de prazo porque tal ato depende exclusivamente do Poder Judiciário.

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 25 de novembro de 2026.