

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP.**

**Processo nº: 0034778-87.2023.8.26.0002**

**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)** Em atendimento ao artigo 889, do CPC/15, requerer a intimação das Partes por esta serventia ou Exequente, cônjuges, coproprietários, terceiros interessados e requeridos não representados por advogado, credores cadastrados nos autos bem como como aqueles constantes da matrícula do imóvel, acerca das datas e condições do Edital de Alienação para todos os fins e efeitos de Direito;

**2)** A análise e a expressa **homologação** das Condições da Alienação para mitigar arguição de nulidade futura, não obstante o r. despacho de fls. de V. Exa.;

**2.1)** Na prática, a publicidade e melhor explanação do procedimento de alienação e das condições de venda tornam mais claro o procedimento evitando tumulto processual e organização do mapa de propostas;

**3)** As Condições da Alienação serão publicadas na plataforma [www.vendasjudiciais.com.br](http://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.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 6 de outubro de 2025.

**FERNANDO SEMERDJIAN**

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos da Liquidação por Arbitramento - Condomínio, ajuizada por Ana Leticia Lopes Leopoldo (CPF/MF Nº 473.600.138-01) em face de Camila Leopoldo Fernandes Lopes (CPF/MF Nº 221.439.788-46), 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:**

**Imóvel A:** 1 (um) Lote de terreno, localizado na quadra 14 nº 11, Estância Ipanema, Município de Itanhaém, SP. Segundo a avaliação por Oficial de Justiça, o acesso ao bairro é inviável.

**Imóvel B:** Direitos decorrentes de aquisição da Chácara com nome Nossa Senhora de Fátima, com 23.310m<sup>2</sup>, conforme contrato de cessão de direitos e reservas de domínio, localizado no bairro de Embura, São Paulo. Matrícula 64.789, do 11o RGI/SP. (fls. 255-282)

Descrição conforme Laudo: Edificação 01 – Casa principal: trata-se de uma construção com 158,74m<sup>2</sup>, contendo varanda, sala, cozinha, circulação, banheiro social, dois quartos e uma suíte. 2) Edificação 02 – Área de festas: trata-se de uma construção com 108,08m<sup>2</sup>, contendo varanda, churrasqueira e dois banheiros. Edificação 03 – Área de banho: trata-se de pátio com área de 143,68m<sup>2</sup> dos quais 46m<sup>2</sup> referem-se a uma piscina. Edificação 04 – Casa do caseiro 2: trata-se de uma construção com 48,60m<sup>2</sup>,

**Móvel:** Sucata de 1 (um) veículo modelo e marca GM/Montana conquest, cor prata, placa EJI 3830, RENAVAL 00164199454, ano 2009/2010. (fls. 234).

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

Imóvel A: R\$20.000,00, o qual atualizado de abril/2024 para outubro/2025 é de R\$22.000,00 (fls. 130)

Imóvel B: R\$1.050.600, o qual atualizado de abril/2025 para outubro/2025 é de R\$1.065.000,00 (fls. 255-282)

Móvel: R\$8.000,00, em outubro/2025.

**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:** Não constam.

**DÉBITOS SOBRE O VEÍCULO:** R\$2.352,37 (fls. 314-318).

**PRAZO DE DURAÇÃO:** Das 10hs00 do dia 17.11.2025 às 10hs00 do dia 17.05.2026.

**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.

**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](http://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](http://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](mailto:fernando@vendasjudiciais.com.br) e telefone (11) 98146.6070, ou, na sede do Juízo. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade aos 07 de outubro de 2025. Eu, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_conferi e subscrevi.