EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS/SP.

Processo nº: 0022030-70.2022.8.26.0224

FERNANDO SEMERDJIAN, na qualidade de auxiliar nomeado para a realização da **ALIENAÇÃO** no processo cível em referência, vem, à presença de V.Exa., requerer a homologação do Edital com novas datas haja vista que não houve tempo hábil para V. Exa. apreciar o Edital previamente juntado aos autos. Requer, ainda:

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** do Edital de Praças para mitigar arguição de nulidade futura, não obstante o r. despacho de fls. de V. Exa.;

2.1.) Requer especial atenção de Partes e interessados sobre as regras no Edital, especialmente no tocante à possibilidade do exercício de direito de preferência para se evitar tumulto processual.

2.2) Requer de V. Exa. homologação específica quanto à remuneração do leiloeiro ser devida no percentual previsto no Edital mesmo na ocorrência, por exemplo, mas não se limitando a exercício de preferência por co-proprietário, adjudicação, arrematação por eventuais ocupantes do imóvel, o que desde já implica na concordância dos interessados quanto à remuneração bem como operando preclusão consumativa sobre a remuneração do leiloeiro.

3) O Edital de Praças será publicado na plataforma www.vendasjudiciais.com.br, conforme autoriza o disposto no artigo 887, parágrafo 2o, do CPC/15.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo/SP, 18 de março de 2025.

FERNANDO SEMERDJIAN
Leiloeiro Oficial

8ª Vara Cível de Guarulhos/SP - Autos do Processo **0022030-70.2022.8.26.0224**

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença da Ação de Alienação Judicial ajuizada por Vera Lúcia Garçon Rodrigues, Vera Granzote Garçon em face de Adalberto Luiz Garçon, José Roberto Garçon,Mayara Cristina do Amaral Jayme, interessado Vanderlei Martins Machado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

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.

IMÓVEL: Descrição na matrícula: "Um lote de terreno sob o nº 13 (treze) da quadra "F", do loteamento denominado "Jardim Jóia", situado no Bairro do Portão perímetro urbano do Município de Arujá/SP, da Comarca de Santa Izabel, atual Rua Diamante nº88, assim descrito e confrontado: - mede 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) na frente com a Rua Diamante; 50,00m (cinquenta metros) do lado direito de quem da rua olha para o terreno,como lote nº 12; 50,00m(cinquenta metros) do lado esquerdo, com o lote nº 14 e 10,00m (dez metros)nos fundos com o lote nº 57,lotes esses de mesma quadra "F", encerrando assim uma área de 537,00 m2 (quinhentos e trinta e sete metros quadrados, com inscrição municipal nºSO-22-01-03-33, matrícula 34.553, do RGI de Santa Isabel/SP.

Descrição no Laudo de Avaliação (fls. 255 / 264): Rua Diamante, 88, Jardim Jóia, Arujá/SP. Um lote de terreno com 1.072m², contendo uma construção de um galpão de 728m².

VALOR DE AVALIAÇÃO (fls. 255 e ss): R$2.100.000,00, tomando-se por base a média entre os valores de R$ 2.050.000,00, R$ 2.150.000,00 e R$2.100.000,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$2.250.000,00, em Março/2025.

DAS PRAÇAS - As praças serão realizadas por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

DATA DAS PRAÇAS: O 1º pregão terá início em 17/04/2025, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 21/04/2025, às 10:00 horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguirá sem interrupção até às 10:00 horas do dia 30/05/2025 – 2º pregão.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

EM PRIMEIRA PRAÇA: R$2.250.000,00, o qual corresponde a 100% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

EM SEGUNDA PRAÇA: R$1.125.000,00, que corresponde a 50% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

ÔNUS E GRAVAMES: Não há na matrícula emitida em 15.01.2025.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: 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 ao RGI local, a pedido do Juízo Comitente.

DÉBITO DE IPTU/ITR: O adquirente não arcará com os débitos pendentes e remanescentes que recaiam sobre o bem, em especial os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais se sub-rogam no preço.

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.

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. **Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora. O arrematante será responsável pelos tributos apenas a partir da imissão na posse.**

Será de responsabilidade do adquirente as eventuais regularizações do imóvel e/ou construção que se fizerem necessárias perante as autoridades competentes.

OCUPAÇÃO: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será de responsabilidade do adquirente.

DA COMISSÃO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da aquisição. A comissão devida não está inclusa no valor do lance 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. A comissão será devida pela remuneração do trabalho realizado pelo leiloeiro mesmo na hipótese de terceiro ou parte do processo apresentar/intentar juntar proposta diretamente nos autos visando ou não burlar o certame, visto que tal procedimento não o eximirá do pagamento de comissão e poderá ensejar a incidência de multa por ato atentatório contra a dignidade da justiça.

DO PAGAMENTO DO LANCE - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça.

- **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO EM DIREITO DE PREFERÊNCIA** - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça.
- **DA ARREMATAÇÃO 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, o requerente/adquirente pagará 5% do valor de 2a praça do imóvel.

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.

Demais informações do Praceamento estão disponíveis no Portal www.vendasjudiciais.com.br . Dispensada a publicação deste em jornal e periódico na forma da Lei, não obstante, o presente será publicado em www.vendasjudiciais.com.br . Ficam os executados, credores, interessados e Municipalidades INTIMADOS das designações supra.. 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 18 de março de 2025. Eu, _____conferi e subscrevi.