



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BOTUCATU - SP.

Processo nº: 0009257-50.2016.8.26.0079

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 a juntada das Condições de Venda devidamente retificadas.

Requer o desentranhamento das Condições de Venda objeto do protocolo **WBTU.26.70053784-3**, pois contém erro material.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 16 de junho de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por CARLOS ANTONIO SERAFIM, inscrito no CPF sob o nº 975.200.988-34 em face de PAULO S. B. BASSOLI & CIA LTDA ME, CNPJ sob o nº 01.175.128/0001-59, Paulo Sergio Bongater Bassoli e Maria Lucia de Almeida Silva Bassoli e que foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito por meio de Alienação por Iniciativa Particular, bem como a intimação dos co-proprietário, cônjuges e demais interessados.

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: Um prédio com dois pavimentos, com frente para a rua Domingos Cariola, sob n 10, sendo a parte térrea para comércio com 161,47m² e a parte superior para residência com 164,40m², com seu terreno e quintal correspondente ao lote 7, da quadra A, de forma triangular, medindo 30m de frente, por 26m da frente aos fundos, dividindo pelos lados com os lotes 6 e 8 e nos fundos com o lote 13. Matrícula 23.844, do 2o RGI de Botucatu/SP.

Segundo informação contida na avaliação, que após uma atualização do IPTU as novas informações sobre o IA são de que na Edificação Principal (parte Inferior do IA) está com novas informações junto a Prefeitura de 306,90M² de Área Construída e na parte Superior continua 164,40M² de área construída – Totalizando 471,30M².

CITAÇÃO DOS EXECUTADOS: Setembro/2016 (fls. 28-29), Dezembro/2018 (fls. 184) e Março/2019 (fls. 211)

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO: Janeiro/2023 (fls. 329)

INTIMAÇÃO DA PENHORA: fls. 330

DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto/2025

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.760.417,64, o qual atualizado para maio/2026 é de R\$1.820.000,00.

HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: 01/12/2025, fls. 668.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O valor corresponderá a 50% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 698.

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

PRAZO DE DURAÇÃO: Início em 24/07/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 29/01/2027, às 10:00 horas.



PROPOSTAS: As propostas lances deverão ser ofertadas pela rede mundial de computadores, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

VALOR MÍNIMO: R\$910.000,00, que corresponde a 50% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

INCREMENTO MÍNIMO: R\$6.000,00 (seis mil reais).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$166.230,96 em 11.02.2026 (fls. 696-697)

ÔNUS E GRAVAMES: Conforme matrícula emitida em 15.5.2026 - R.3 - Penhora de fração ideal de 50% determinada em processo movido pelo Co - Executado em face da Co - Executada; R.4 - Penhora de fração ideal de 2,69% determinada em processo movido pela Co - Executada em face do Co - Executado.

CAUSA OU RECURSO PENDENTE DE JULGAMENTO: Tramita o Recurso de Agravo Instrumento sob n. 2392437-79.2025.8.26.0000, seguido de Recurso Especial perante o STJ, cabendo também ao eventual interessado acompanhar o trâmite do referido procesos.

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 arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, par. único, do CTN, e exceto 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: Há IPTU em aberto no importe de R\$22.608, 56 (doc. 1). 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% (cinquenta por cento) do preço do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) 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 TRANSFERÊNCIA DO IMÓVELS - 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. 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 16 de junho de 2026.