



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

Processo nº: 0007794-68.2025.8.26.0011

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

- 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 a cientificação da Municipalidade para providências de habilitação de crédito com relação ao débito de IPTU apurado por este auxiliar.
- 3)** Adicionalmente após a homologação do Edital, providenciará a publicação do Edital em versão resumida no jornal A Gazeta de São Paulo, conforme determinação judicial;
- 4)** Anexa a certidão de matrícula atualizada do imóvel para fins e efeitos de Direito.

São Paulo, 16 de setembro de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por Condomínio Conjunto Residencial Parque dos Eucaliptos em face de Espólio de José Oscar Cavalcanti Ramos Filho, CPF 320.644.898-00 e Espólio de Carmen Della Mura, CPF 272.297.388-06, e Rodrigo Cavalcanti Ramos, CPF 251.045.058-12, na qualidade interessado, e que foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito por meio de HASTA PÚBLICA, 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: Apto. 94, localizado no 9º pavimento, Bloco 10, Avenida Antonio de Souza Noschese, nº 1.675, com área privativa de 61,7813m² e área comum de 54,8984m², cabendo o uso de 1 vaga descoberta em local indeterminado, Parque Continental, CEP: 05328-000. Matrícula 184.174 junto ao 18 CRI de São Paulo. Cadastro Imobiliário 079.745.0336-1.

INTIMAÇÃO DA PENHORA: Junho/2026 (fls. 676)

DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto/2026

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$420.000,00 em Agosto/2026.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O valor corresponderá a 70% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls.

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 19/10/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 22/10/2026, 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 12/11/2026 – 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\$420.000, o qual corresponde a 100% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

EM SEGUNDA PRAÇA: R\$294.000,00, que corresponde a 70% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

INCREMENTO MÍNIMO: R\$3.000,00 (três mil reais).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$8.573,69 em 14.09.2026 (fls. 769)

ÔNUS E GRAVAMES: Conforme matrícula emitida em 16.9.2026 - Servidão de Tubulações em favor do Empreendimento.



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: 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 e eventual saldo não será de responsabilidade do arrematante.

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: Consta débito de IPTU no montante de R\$440,54 em dívida ativa e R\$39,04 referente ao ano corrente, segundo pesquisa em 16.09.2026. 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.

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, 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 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 16 de setembro de 2026.