

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

Processo nº: 0005807-57.2006.8.26.0562

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 o quanto abaixo:

- 1)** A intimação das Partes por esta serventia ou Exequente, inclusive cônjuges, co-proprietários, terceiros interessados e requeridos não representados por advogado, bem como advogados e credores cadastrados nos autos acerca das datas e condições do Edital de Alienação;
- 2)** A análise e a expressa **homologação** das Condições da Alienação para mitigar arguição de nulidade futura, em especial para a aplicação do Provimento n. 188 do CNJ, de 10 de dezembro de 2024.
- 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.

São Paulo, 22 de janeiro de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

1ª Vara Cível do Foro de Santos/SP

FAZ SABER a Alienação Por Iniciativa Particular do Bem Eletrônico e Intimação dos Executados José Roberto Teixeira Poças, Aluizio Tertuliano da Cruz, Ocupantes do Imóvel e Prefeitura Municipal de São Vicente, bem como a intimação dos 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:MATRÍCULA Nº 70.655 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: O Prédio Residencial sob nº 62,da Rua Rio Largo, perímetro urbano desta comarca, com todas as suas dependências,acessórios, benfeitorias e o seu respectivo terreno, no bairro do Jardim Nosso lar, antigo lote 6 da quadra 7 da Vila Campo Belo, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua Rio Largo, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e 10,00 metros de largura nos fundos, perfazendo a área de 300,00m², confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a rua com Cesar Augusto Hildorf, do lado esquerdo com Abdias Casimiro da Silva, e nos fundos com quem de direito, ou sucessores desses confrontantes. Consta na Av.2 desta matrícula a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeado depositário o executado. Consta nos autos que sobre o terreno existem três casas que somam a área construída de 211,70m². Contribuinte nº 31.00409.0217.00062.000

DATA DA AVALIAÇÃO: Novembro/2021

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$470.000,00, o qual atualizado para dezembro/2024 é de R\$578.000,00.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O valor corresponderá a 60% do valor de avaliação atualizado (R\$346.800,00), conforme decisão de fls. 1.062. 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.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$122.796,07, em junho/2024 (fls. 1003).

ÔNUS E GRAVAMES: Av. 2: Penhora Exequenda. Av.3 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº1010731-45.2016.8.26.0562, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

PRAZO DE DURAÇÃO: Das 10hs00 do dia 25.02.2026 às 10hs00 do dia 25.08.2026.



DO ENVIO DAS PROPOSTAS – As propostas deverão ser ofertadas exclusivamente ao auxiliar CONDUTOR DA ALIENAÇÃO durante o **PRAZO DE DURAÇÃO** através da **plataforma vendasjudiciais.com.br**. 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.

INCREMENTO MÍNIMO DE PROPOSTA - R\$3.000,00 (três mil reais).

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.

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: 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.

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: 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.

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 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 50% (cinquenta por cento) do preço do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) 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 conterà, 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.

- 7) 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 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 22 de janeiro de 2026. Eu, _____
_____ conferi e subscrevi..