



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

**Processo nº: 0009250-10.2006.8.26.0564**

**VENDAS JUDICIAIS**, por meio de seu leiloeiro oficial nomeado pelo Exequente para a realização do LEILÃO ELETRÔNICO 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 e co-proprietários por meio do Diário Oficial acerca das datas e condições do Edital para todos os fins e efeitos de Direito, bem como pela via editalícia, na pessoa de seus representantes legais, os terceiros e interessados que não foram localizados durante a marcha processual.
- 2)** 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.
- 3)** O Edital será publicado 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.

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 CEZAR AUGUSTO MARTINS COSTA em face de RASOM DIAGNÓSTICO MÉDICO S/C LTDA. e Outros, 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:** Rua Loureiro da Cruz, 149, Condomínio Edifício Camilla, Apartamento 221, com área útil de 383,79m<sup>2</sup>, área de garagem de 45,187m<sup>2</sup>, correspondente a 2 vagas indeterminadas, área comum coberta e descoberta de 142,277m<sup>2</sup>, e área construída de 571,254m<sup>2</sup> - CEP 01.529-020, Aclimação - São Paulo/SP. Matrícula 55.406 junto ao 16o CRI de São Paulo. Inscrição Municipal: 033.052.0137-1.

Descrição no laudo de avaliação: imóvel está localizado nos 22º e 23º andares na cobertura do edifício, sendo um residencial do tipo Duplex. Foi totalmente reformado em 2014, possuindo no piso inferior 4 salas, sendo (i) uma de estar com varanda, (ii) outra de jantar, (iii) sala de TV e (iv) sala de leitura, 2 dormitórios do tipo suíte, escritório, além de cozinha, cozinha gourmet, lavanderia e dependência de empregados. A cobertura está localizada no pavimento superior, possuindo piscina, área de lazer e áreas externas com vegetação. O mesmo possui 2 vagas de garagem. A entrada do Edifício do imóvel em questão está localizada na Rua Loureiro da Cruz, nº 149 no bairro da Aclimação na cidade de São Paulo, a 700,0 metros do Parque da Aclimação e a 900,0 metros da Estação Vergueiro do Metrô.

**DATA DA AVALIAÇÃO:** Agosto/2021.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$3.050.000,00, o qual atualizado para Junho/2026 é de R\$3.960.000,00.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL** – O valor corresponderá a 60% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 1.439/1.440.

**DAS PRAÇAS** - As praças serão realizadas por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.vendasjudiciais.com.br](http://www.vendasjudiciais.com.br).

DATA DAS PRAÇAS: O 1º pregão terá início em 25/08/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 28/08/2026, 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 16/09/2026 – 2º pregão.

**DOS LANCES** - Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores, através do Portal [www.vendasjudiciais.com.br](http://www.vendasjudiciais.com.br).



**EM PRIMEIRA PRAÇA:** R\$3.960.000, o qual corresponde a 100% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

**EM SEGUNDA PRAÇA:** R\$2.380.000,00, que corresponde a 60% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

**INCREMENTO MÍNIMO:** R\$20.000,00 (vinte mil reais).

**ÔNUS E GRAVAMES:** Conforme matrícula emitida em 16.06.2026 - Av.17: Penhora Trabalhista - Número de Ordem 1329/2002 - 24a VT; Av. 22: Penhora Exequenda.

**AÇÃO PENDENTE:** Usucapião Ordinária sob n. 1102298-15.2021.8.26.0100.

**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:** Em 16.06.2026, constam apenas débitos de IPTU no montante de R\$26.003,34, referente ao exercício de 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.

**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 30 (trinta) 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 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](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. 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 16 de junho de 2026.