

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO- SP.**

**Processo nº: 0005319-71.2021.8.26.0564**

**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., (i) apresentar novas datas para a realização do certame, (ii) bem como prestar os esclarecimentos solicitados:

- 1) “Ademais, intime-se o leiloeiro para que preste esclarecimentos acerca da diligência realizada em âmbito administrativo, conforme expediente juntado às fls.290/301”.

**Resposta:** De boa-fé, este auxiliar esclarece que, ao interpretar o comando de fls. 272-275, no sentido de diligenciar e obter diretamente material fotográfico para inserção no portal do Gestor, compreendeu ser necessário adotar providências junto aos órgãos oficiais para confirmação da exata localização do bem, uma vez que, por cautela, em consulta ao Google Maps, surgiram dúvidas quanto à caracterização da área, se verde ou urbanizada.

- 2) “designação do leilão diante da pendência das informações obtidas”.

**Resposta:** Não havia pendência de informação quando da juntada do Edital.

Este auxiliar foi nomeado em 08/04 e, já em 09/04, iniciaram-se os trabalhos de elaboração dos documentos do certame. Diante da interpretação da decisão de fls. 272-275, conforme exposto acima, entendeu-se prudente encaminhar a dúvida ao perito Rodrigo e à Secretaria de Urbanismo, com o envio da imagem obtida no Google que suscitou a incerteza, a fim de confirmar se, de fato, correspondia ao local do bem — tratando-se, em tese, de loteamento não urbanizado e com descrição tabular precária para os fins pretendidos.

No mesmo dia 09/04, o perito Rodrigo confirmou tratar-se, de fato, de área de reserva legal. Assim, mesmo sem retorno da Secretaria de Urbanismo até aquele momento, e à luz das informações constantes dos autos, este auxiliar considerou a questão superada, concluindo pela juntada do edital.

A Secretaria de Urbanismo apenas se manifestou em 29/04, ocasião em que sugeriu a este auxiliar a consulta aos autos e, não obstante, promoveu o protocolo das informações às fls. 290/301, as quais confirmaram a localização do bem, desta vez de forma mais fundamentada, com suporte documental e registros visuais e textuais.

Portanto, em 28/04, data da juntada do edital, este auxiliar já havia concluído seu trabalho, embasado na confirmação do perito em 09/04 e nas informações constantes dos autos, entendendo que aguardar o retorno da Secretaria — cuja manifestação, até então, era incerta — poderia implicar atraso na entrega.

3) “e o motivo da juntada do referido expediente aos autos pela Municipalidade de Praia Grande/SP, pois havendo pertinência deveria ter sido juntada pelo leiloeiro e não pelo destinatário da informação”. **Resposta:** Considerando o retorno da Secretaria em 29/04, no sentido de que “sugiro que consulte o processo judicial”, não havia como este auxiliar antever que aquele órgão ainda pretendia elaborar novo relatório de localização do bem para juntada aos autos, tampouco compreender a razão pela qual tal manifestação não foi dirigida diretamente a este auxiliar.

De todo modo, Exa., espera este auxiliar ter esclarecido a natureza do questionamento encaminhado à Secretaria, bem como os fundamentos técnicos que o motivaram, requerendo vênias por eventual interpretação equivocada, especialmente no que se refere à extensão da autorização para a realização de diligências.

São Paulo, 5 de maio de 2026.

**FERNANDO SEMERDJIAN**

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por LUX ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO LTDA ME, inscrita no CNPJ/MF n. 10.322.977/0001-89 em face de LUIZ CARLOS DE SÁ, inscrito no CPF/MF de nº 954.625.038-49 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: LOTE DE TERRENO nº 19, da quadra 34**, medindo 10,00 metros de frente para a referida avenida, por 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 260,00 m<sup>2</sup>,confrontando de um lado com o lote nº 20, do outro com o lote nº 18, e nos fundos com propriedade de Waldomiro Pires de Oliveira. , situado à Avenida Ascenso Ferreira (antiga Avenida Quatro), Lote nº 19, Quadra nº 34, Loteamento Balneário Japurá, Cidade de Praia Grande - SP. Matrícula 39.545 junto ao CRI de Praia Grande/SP. Cadastro Imobiliário 380.000.100.

**DATA DA AVALIAÇÃO: Novembro/2025**

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$21.000,00, o qual atualizado para abril/2026 é de R\$21.500,00.**

**HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: 08/04/2026, fls. 272-275.**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL** – O valor corresponderá a 60% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 943/946.

**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 18/06/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 22/06/2026, 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 30/07/2026 – 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\$21.500, o qual corresponde a 100% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

**EM SEGUNDA PRAÇA:** R\$12.900,00, que corresponde a 60% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

**INCREMENTO MÍNIMO:** R\$100,00 (cem reais).

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$17.518,85 em 29.11.2022 (fls. 126/128)**

**ÔNUS E GRAVAMES: Área de reserva legal.**

**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:** 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.

**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. 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](mailto:fernando@vendasjudiciais.com.br) e telefone (11) 98146.6070, ou, na sede do Juízo. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade aos 5 de maio de 2026.