

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº: 1036053-91.1999.8.26.0100

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 as científicações (i) da Municipalidade para providências com relação ao IPTU e (ii) credores com penhoras averbadas na matrícula diretamente nos autos dos processos em que as constrições foram determinadas;

- 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.

- 4)** Anexa a certidão de matrícula atualizada do imóvel para fins e efeitos de Direito.

São Paulo, 22 de maio de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por ANTONIO AUGUSTO SILVA PEREIRA DECARVALHO (CPF: 017.880.048-17), BENTO FERREIRA DOS SANTOS (CPF:420.826.338-53), ESPÓLIO DE EDISON DUARTE JÚNIOR (CPF: 047.138.008-30), na pessoa de sua inventariante Celeste Mendes da Silva (CPF: 591.207.708-04) e CELESTE MENDES DA SILVA (CPF: 591.207.708-04) em face de MILTON ANTONIO SALERNO (CPF: 391.774.408-20), seu cônjuge se casado for, os titulares do domínio ESPÓLIO DE ANTONIO MIGUEL SALERNO (CPF: 002.349.748-34) ESPÓLIO DE CARMELA TOMASELLI SALAERNO (CPF: 128.230.928-54), na pessoa de sua inventariante dativa MARCIA STELLA SANTI (OAB/SP 205.171), os herdeiros MAURO ANTONIO SALERNO (CPF: 037.880.228-33), seu cônjuge MARIA BEATRIZ GENTA SALERNO (sem qualificação), MARCIO ANTONIO SALAERNO (CPF: 007.647.498-46), seu cônjuge se casado for, MILTON ANTONIO SALERNO (CPF: 391.774.408-20), 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:

Imóvel A - DIREITOS HEREDITÁRIOS - Vaga nº 369-P localizada na 2ª garagem residencial ou 4º pavimento do Condomínio Edifício São Luiz Plaza, situada a Rua da Consolação nº 328, no 7º Subdistrito Consolação, São Paulo/SP, com a área útil de 10,12m², área comum de 18,4256m² área total construída de 28,5456m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,07849% no terreno e demais coisas comuns. Contribuinte nº 006.064.3618-9. Matrícula nº 40.452 do 5º CRI de São Paulo/SP.

OBS 1: Constan débitos de IPTU (2025) no valor de R\$ 595,80 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$ 2.011,86, totalizando R\$ 2.607,66 até 09/09/2025.

OBS 2: Conforme Fls. 1.255 dos autos, constam débitos de condomínio no valor de R\$ 633,78, atualizado em junho de 2025.

DATA DA AVALIAÇÃO: Dezembro/2016

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$225.540,00, o qual atualizado para abril/2026 é de R\$356.218,60.

Imóvel B - DIREITOS HEREDITÁRIOS - Vaga nº 370-P, localizada na segunda garagem residencial ou 4º pavimento do Edifício São Luiz Plaza, situado na Rua da Consolação nº 328, no 7º Subdistrito Consolação, São Paulo/SP, possuindo a área privativa de 10,12m², área comum de 18,4256m², área total de 28,5456m², com a participação da fração ideal de 0,07849% no terreno e demais partes e coisas e coisas da propriedade e uso comum do edifício. Contribuinte nº006.064.3619-7. Matrícula nº 40.924 do 5º CRI de São Paulo/SP.



OBS 1: Constan Débitos de IPTU (2025) no valor de R\$595,80 e débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$2.119,19, totalizando R\$2.714,99 até 09/09/2025.

OBS 2: Conforme Fls. 1.256 dos autos, não constam débitos de condomínio, atualizado em junho de 2025.

Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício São Luiz Plaza, situada a Rua da Consolação nº 328, Consolação, São Paulo/SP, marcando assim a preservação da segurança do condomínio.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$225.540,00, o qual atualizado para abril/2026 é de R\$233.453,93.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O valor corresponderá a 50% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 1.348.

IMÓVEL A - R\$180.000,00.

IMÓVEL B - R\$117.000,00.

DA VENDA - O certame será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

PRAZO DE DURAÇÃO: O 1º pregão terá início em 29/06/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 02/07/2026, 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 27/01/2027 – 2º pregão.

INCREMENTO MÍNIMO: R\$1.000,00 (mil reais).

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

ÔNUS E GRAVAMES: Constan da referida matrícula nº 40.452, conforme Av.08 (01/02/2022) averbação para constar indisponibilidade dos bens de Antonio Miguel Salerno, Processo nº10011502620195020301 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - TRT da 2ª Região - São Paulo/SP. Constan da referida matrícula nº 40.924, conforme Av. 02 (01/02/2022) averbação para constar indisponibilidade dos bens de Antonio Miguel Salerno, Processo nº 10011502620195020301 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial -GAEPP - TRT da 2ª Região - São Paulo/SP.

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.



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 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.

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. 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 26 de maio de 2026.