

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - SP.

Processo nº: 0001923-19.2004.8.26.0003

**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.:

- 1) A análise e a expressa **homologação** do Edital 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 científicas (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](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.
- 4) Anexas para fins e efeitos de Direito (i) a certidão de matrícula atualizada do imóvel e (ii) Débitos de IPTU.
- 5) A partir da juntada do Edital nos autos, caso seja celebrado acordo entre as partes ou remissão da dívida, com suspensão da praça, fica o executado obrigado a pagar a comissão sobre o valor pago, conforme o Artigo 267, parágrafo 4o, da NSCGJ do TJSP.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

**FERNANDO SEMERDJIAN**

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por BANCO ROYAL DE INVESTIMENTOS S/A em face de IGARAÇU TRANSPORTES LTDA E SOLANGE DE SOUZA E SOLANGE DE SOUZA, bem como dos credores com penhora averbada CLÁUDIO HIROSHI TAKATA, do(s) terceiro(s) interessado(s) MORADOR(A)/LOCATÁRIO(A), JOSÉ IDINEIS DEMICO e que foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, 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:** Um prédio que ostenta oficialmente o nº 15 da Rua Agostinho Latari e seu respectivo terreno que é designado parte da quadra 90 do “Parque Mooca”, matriculado perante o 6º CRI da Capital sob o nº 31.718. Contribuinte SQL: 032.180.0018-1.

Laudo de Avaliação, fls. 1.476/1.546: 4.6. DO IMÓVEL: 4.6.1. DO TERRENO: Um terreno situado na Rua Agostinho Lattari, no 15, Parque da Mooca, São Paulo, SP, medindo 10,00m de frente para a Rua Agostinho Latari, 10,00m na divisa dos fundos, 31,10 m na divisa do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com igual medida pelo outro lado, encerrando a área de 311,00 m<sup>2</sup>. 4.6.2. BENFEITORIAS: Sobre o terreno da Rua Agostinho Lattari no15, Parque da Mooca, São Paulo, SP, encontra-se edificado um sobrado e edícula, em estrutura de concreto armado e fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente. Coberturas em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, telha tipo “calhetão” e telha metálica sobre estrutura metálica. A construção principal encontra-se edificada junto à lateral direita, enquanto a edícula encontra-se edificada junto aos fundos. O imóvel possui os seguintes ambientes: Casa principal: Pavimento térreo: Hall de entrada, sala de estar, lavabo, sala de jantar e cozinha. Pavimento superior: Hall, 04 dormitórios sendo 04 suítes e sacada. Edícula: Pavimento térreo: 02 dormitórios, cozinha/área de serviço e banheiro. Pavimento superior: 02 dormitórios e banheiro. Áreas externas: Acesso, garagem, churrasqueira, cobertura e área descoberta aos fundos. 5.2.1. IMÓVEL AVALIANDO: O imóvel foi classificado da seguinte forma: Padrão construtivo: Casa Padrão Superior; Estado de conservação: Entre Nova e Regular; Idade: 40 anos; Área Construída: 306,00m<sup>2</sup> e Área de Terreno: 311,00 m<sup>2</sup>.

**DATA DA AVALIAÇÃO: Novembro/2024**

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.250.000,00, o qual atualizado para julho/2026 é de R\$2.436.000,00 (fls. 1.476 - 1.546).**

**HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: 09/12/2024, fls. 1.558 - 1.559.**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL –** Valor de Avaliação do imóvel, ressalvada a possibilidade de aquisição por valor inferior após a validação judicial.



**PRAZO DE ALIENAÇÃO:** O certame será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.vendasjudiciais.com.br](http://www.vendasjudiciais.com.br).

**PRAZO DE DURAÇÃO:** De 03/08/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 03/02/2027, às 10:00 horas.

**INCREMENTO MÍNIMO:** R\$5.000,00 (cinco mil reais).

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$2.870.772,99 em 30.09.2025 (fls. 1.674)**

**ÔNUS E GRAVAMES: Conforme matrícula emitida em 01.07.2026 - R.09 Hipoteca:** O imóvel objeto desta matrícula foi dado em única e especial HIPOTECA ao BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A. Av.11 Penhora: Ação de Despejo por Falta de Pagamento, Processo nº 0832457-61.2005.8.26.0007 da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera, São Paulo/SP, Partes: CLÁUDIO HIROSHI TAKATA contra MAGIC BALL LOCAÇÃO DE QUADRAS ESPORTIVAS LTDA. e SOLANGE DE SOUZA. AV.12 Penhora: Imóvel penhorado nestes autos. AV.13 Indisponibilidade de bens: Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0010783-66.2007.4.03.6182 da 8ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP, Partes: FAZENDA NACIONAL contra SOLANGE DE SOUZA. AV.14 Penhora: Ação de Execução Civil, Processo nº 0102685-20.2007.8.26.0009 do 2º Ofício Cível do Foro Regional IX Vila Prudente, São Paulo/SP, Partes: ARTICON NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA contra SOLANGE DE SOUZA, CPF nº 109.771.038-62, e CLAYTON SOUZA PEREIRA. AV.15 Penhora (Extinto Art. 921, § 5º do CPC): Ação de Execução Civil, Processo nº 0115052-16.2006.8.26.0008 do 4º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, São Paulo/SP, Partes: BMD - BAN ATIVOS FINANCEIROS S/A EM LIQUIDAÇÃO contra JOSE IDINEIS DEMICO e SOLANGE DE SOUZA. Pendente de julgamento a Exceção de Pré-Executividade interposta às fls. 1.915 - 1.925.

**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:** Constam Débitos de IPTU em dívida ativa no valor de R\$235.567,50 em julho de 2026, bem como a inadimplência das parcelas 3, 4, 5 e 6 de 2026, no total de R\$13.075,10. 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, conforme o Artigo 267, parágrafo 4o, da NSCGJ do TJSP.

**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 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) 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 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](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 1 de julho de 2026.