

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

Processo nº: 1017008-42.2014.8.26.0564

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.:

- 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 cientificações (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, 06 de maio de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por CLAUDIO CAVEAGNA, CPF 070.283.428-1 em face de DISMAQ DISPOSITIVOS E MAQUINAS INDUSTRIAIS LTDA– ME. E OUTRO, CNPJ 07.259.372/0001-86, ESPÓLIO DE LUIZ ROBERTO FELTRIN, na pessoa da inventariante e co-proprietária AGDA REGINA FELTRIN, CPF 108.214.888-13, REBECA FELTRIN LOPES, CPF 292.412.258-90, RAFAEL LUIS FELTRIN, CPF 267.483.298-33, PRISCILA FELTRIN, CPF 267.483.088-36, 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 residencial sob o n 872 da Rua Tiradentes, com 97m² de área construída, e seu respectivo terreno consistente de parte da gleba 5 da Vila São Luiz, com 4 metros de frente para a citada Rua Tiradentes - CEP 09780–01, e igual largura nos fundos, onde confronta com propriedade de Socibral Sociedade Comercial e Imobiliária Ltda., ou sucessores; por 29,15 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da rua olha o terreno pelo lado direito com o prédio 868 e do lado esquerdo com o prédio 876, ambos da mesma Rua Tiradentes, perfazendo a área de 112,60m². Matrícula 78.465 junto ao 1o CRI de SBC/SP. Inscrição imobiliária n. 001.093.059.000.

A alienação é de 100% do imóvel por força do regime matrimonial dos co-executado e respectiva cônjuge, nos termos do item 5 da decisão de fls. 158-160, sem direito de preservação da meação dos bens sobre o valor de avaliação.

Segundo avaliação às fls. 493/514, a casa possui Sala, cozinha com despensa, lavabo, lavanderia, escritório e depósito no piso térreo e dois quartos, banheiro e escritório no primeiro piso, 1 vaga de garagem, compreendendo uma área construída de 123,88m²

CITAÇÃO DOS EXECUTADOS: Novembro/20191 (fls. 74).

INTIMAÇÃO DA PENHORA: 28/01/2021 (item 6 das fls. 158-160 - 239/240)

DATA DA AVALIAÇÃO: Junho/2024

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$500.000,00, o qual atualizado para março/2026 é de R\$542.000,00.

HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: 23/09/2024, fls. 543.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – Fica autorizado um deságio de até 10% sobre o valor da avaliação (vide laudo de fls. 493/514) para os 03 primeiros meses) e, após, o desconto poderá chegar a 30% do valor de avaliação (fls. 656-657)



PRAZO DE ALIENAÇÃO: O certame será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

PRAZO DE DURAÇÃO: De 10/06/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 10/12/2026, às 10:00 horas.

DAS PROPOSTAS -

De 10/06/2026 a 10/09/2026: Valor mínimo será de R\$487.800,00;

De 10/09/2026 a 10/12/2026: Valor mínimo será de R\$379.400,00

INCREMENTO MÍNIMO: R\$3.000,00 (três mil reais).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$278.958,86 em 18.11.2025 (fls. 641)

ÔNUS E GRAVAMES: AV.03: Consta que o imóvel foi arrestado perante a ação exequenda. AV.04: Consta a conversão do arresto, objeto da averbação 03, em penhora na ação exequenda. Tramita PROCESSO DIGITAL Nº: 1025795-84.2019.8.26.0564 - CLASSE - ASSUNTO: Inventário - Inventário e Partilha

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 no valor de R\$20.050,57 em maio 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 - 6% (seis 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 . 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 6 de maio de 2026.