



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP.

Processo nº: 1088537-43.2023.8.26.0100

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 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, 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, 14 de julho de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

4ª Vara Cível do Foro Central/SP - Autos do Processo 1088537-43.2023.8.26.0100

Aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movido por **Condomínio Smart Santa Cecília** em face de **Gafisa S/A, CNPJ/MF 01.545.826/0001-07**, e que foi designada a venda dos bens descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

INFORMAÇÕES PRELIMINARES: o imóvel será vendido em caráter AD CORPUS (significando que eventual divergência na metragem não altera o preço, para mais ou para menos) e no estado em que se encontra e sem qualquer garantia, constituindo um dever do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e vistoriar os bens.

DO BEM: As vagas de garagem localizadas na Av. Duque de Caxias, 61, no condomínio no Edifício Smart Gafisa, Santa Cecília.

A) Vaga autônoma nº 65P, 1º Subsolo, área privativa de 8,40m² e área total de 27,13m², matrícula 132.451, 2o RGI/SP.

B) Vaga autônoma nº 66P, 1º Subsolo, área privativa de 8,40m² e área total de 27,13m², matrícula 132.452, do 2o RGI/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: fls. 570 a 621

VALOR DE AVALIAÇÃO: Julho de 2026

A) Vaga 65P: R\$35.900,00;

B) Vaga 66P: R\$35.900,00.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – o correspondente a 50% do valor de avaliação corrigido, a ser atualizado até a data da alienação.

DAS PRAÇAS - As praças serão realizadas por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal 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 30/09/2026 – 2º pregão.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br. O Condutor do Leilão é Fernando Semerdjian - JUCESP 1.378.

DÉBITO EXEQUENDO: fls. 638, em julho/2026:

Vaga 65P: R\$15.627,50;

Vaga 66P: R\$18.872,20.

ÔNUS E GRAVAMES:

Vaga 65P: Av. 30 e Av. 43 - Penhora; Av. 31, Av. 32, Av. 33, Av. 34, Av. 35, Av. 36, Av. 37, Av. 38, Av. 39, Av. 41, Av. 42 - Indisponibilidade.

Vaga 66P: Av. 31, Av. 32, Av. 33, Av. 34, Av. 35, Av. 36, Av. 37, Av. 38, Av. 40, Av. 41 - Indisponibilidade; Av. 42 - Penhora.

DÉBITO DE IPTU: O adquirente não arcará com os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais se sub-rogam no preço.

Vaga 65P: R\$5.008,79.

Vaga 66P: R\$5.008,79

OUTROS DÉBITOS: Os débitos de condomínio/associativos (e outros de natureza propter rem) não serão de responsabilidade do arrematante e ficarão sub-rogados no preço da arrematação na forma do artigo 901, parágrafo único do CPC.

Serão de responsabilidade do adquirente as eventuais regularizações do imóvel e/ou construção que se fizerem necessárias perante as autoridades competentes.

OCUPAÇÃO: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será de responsabilidade do adquirente.

DA COMISSÃO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da aquisição. A comissão devida não está inclusa no valor do lance 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. A comissão será devida pela remuneração do trabalho realizado pelo leiloeiro mesmo na hipótese de terceiro ou parte do processo apresentar/intentar juntar proposta diretamente nos autos visando ou não burlar o certame, visto que tal procedimento não o eximirá do pagamento de comissão e poderá ensejar a incidência de multa por ato atentatório contra a dignidade da justiça.

DO PAGAMENTO DO LANCE - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça.

- **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO EM DIREITO DE PREFERÊNCIA** - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça.

- **DA ARREMATACÃO 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, o requerente/adquirente pagará 5% do valor de 2ª praça do imóvel.

DO PAGAMENTO PARCELADO – Proposta por valor que não seja inferior ao VALOR MÍNIMO, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco 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.

DISPOSIÇÕES ADICIONAIS SOBRE O PAGAMENTO PARCELADO -

- 1) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

- 2) 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.
- 3) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
- 4) 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.
- 5) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.
- 6) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
- 7) 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.

- 8) 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.

Demais informações do Praceamento estão disponíveis no Portal www.vendasjudiciais.com.br . Dispensada a publicação deste em jornal e periódico na forma da Lei, não obstante, o presente



será publicado em www.vendasjudiciais.com.br . Ficam os executados, credores, interessados e Municipalidades INTIMADOS das designações supra. 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 20 de julho de 2026.