

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

Processo nº: 1004693-94.2020.8.26.0006

FERNANDO SEMERDJIAN, na qualidade de auxiliar nomeado pelo Exequente para a realização do certame no processo cível em referência, vem, à presença de V.Exa.:

- 1)** A análise e a expressa **homologação** das Condições de Venda para mitigar arguição de nulidade futura, em especial para a aplicação do Provimento n. 188 do CNJ, de 10 de dezembro de 2024;
- 2)** 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.

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por MAGALI IERVOLINO e MARIA TEREZA CORREA IERVOLINO, CPF/MF sob o nº 126.146.558-05 e 163.237.828-04 em face de ROSENILDO DE SANTANA, CPF/MF sob o nº 534.562.895-53, 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: DIREITOS DE FIDUCIANTE da casa residencial sob n. 120 da Rua São Roberto, com área construída de 103m². Matrícula nº 77349 do 12o CRI de São Paulo/SP. Contribuinte 059.021.0002-1.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza propter rem.

AVALIAÇÃO DO BEM (267-305): Sala de estar, 3 dormitórios, 1 banheiro, cozinha americana, área e banheiro de serviço. Revestimento interno pintura látex, externo látex e cerâmica, portas de alumínio, pvc, telhas de barro.

CITAÇÃO DOS EXECUTADOS: Outubro/2020 (fls. 39).

INTIMAÇÃO DA PENHORA: Maio/2023 (fls. 184).

DATA DA AVALIAÇÃO: Abril/2025

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$496.000,00, o qual atualizado para setembro/2026 é de R\$523.000,00.

HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: Setembro/2025 (fls. 315)

INTIMAÇÃO DO FIDUCIÁRIO: Julho/2026 (fls. 338) - Saldo para quitação: R\$68.865,13

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – Fica autorizado um deságio de até 70% sobre o valor da avaliação, nos termos da decisão de fls. 363.

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

PRAZO DE DURAÇÃO: De 18/10/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 18/12/2026, às 10:00 horas.



DAS PROPOSTAS - As propostas serão encaminhadas na plataforma eletrônica www.vendasjudiciais.com.br para a preservação de publicidade e isonomia do procedimento e posterior encaminhamento ao magistrado para apreciação.

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

DÉBITO EXEQUENDO: R\$651.642,96 em 10.08.2026 (fls. 343-344).

ÔNUS E GRAVAMES: R.17 - Alienação Fiduciária ao Banco Citibank, sucedido pelo Banco Itaú; Av. 18 - Indisponibilidade de Bens do credor fiduciário; Av. 19 - Penhora Exequenda; Av. 20 - Execução Civil sob o n. 10071186020218260006, 4a Vara Cível do Foro Regional de Penha.

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.

DÉBITOS PROPTER REM: O Adquirente não arcará com os eventuais débitos propter rem que recaiam sobre o bem porque sub-rogam no preço da arrematação, na forma do artigo 908, parágrafo único do CPC/2015.

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: Conforme pesquisa em 21.09.2026, constam débitos de IPTU em dívida ativa no montante de R\$1.028,53 e de R\$1.502,80 referentes ao exercício de 2026. Não serão de responsabilidade do adquirente 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 eventuais 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 auxiliar 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% (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. 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 conterá, 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.

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 Adquirente 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 Adquirente 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 Adquirente 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 18 de setembro de 2026.