**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP.**

**Processo nº: 0026948-96.2025.8.26.0100**

**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 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)** O EDITAL serão publicado 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, 09 de novembro de 2026.

**FERNANDO SEMERDJIAN**

3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por RHAYANE DE ANGELIS COSTA e OUTROS, inscrita no CPF sob o nº 391.372.858-90 em face de ANTONIO CARLOS DE ANGELIS COSTA, CPF sob n.º 081.096.798-70 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**: os imóveis 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:**

A) PRÉDIO à Rua Dr. Luiz Migliano, nº 352, Jardim Taboão - CEP 505711-000, com uma área total aproximada de terreno de 482,76m² e área construída oficial de 325m². Objeto Matrícula n. 2192, do 11o RGI/SP e Cadastro Imobiliário 171.106.0021-0. Ônus e gravames: Av. 13 - penhora exequenda;

B) Avenida Engenheiro Miguel Presgrave, 384 – apto. 85, localizado no 7o andar – com área própria de 68m², área ideal em comum de 16,537m² e área ideal de terreno de 13,9395m², Edifício Grajahu, na Cidade de São Vicente, no Estado de São Paulo, objeto da Matrícula nº 129.254 do RGI de São Vicente/SP e Cadastro Imobiliário 15-00081-0105-00384-047. Ônus e gravames: Av. 9 - penhora exequenda;

C) Vaga n. 59, de localização indeterminada na garagem situadas nos 1o e 2o pavimentos do empreendimento Maxim´s São Paulo, na Rua Iubatinga, 145, Vila Andrade, objeto da matrícula 234.605 do 11o RGI/SP e Contribuinte Imobiliário 170.008.0347-8. Ônus e gravames: Av. 9 e Av. 10 - Indisponibilidade e penhora exequenda;

D) Vaga n. 60, de localização indeterminada na garagem situadas nos 1o e 2o pavimentos do empreendimento Maxim´s São Paulo, na Rua Iubatinga, 145, Vila Andrade, objeto da matrícula 234.606 do 11o RGI/SP e Contribuinte Imobiliário 170.008.0348-6. Ônus e gravames: Av. 9 e Av. 10 - Indisponibilidade e penhora exequenda;

**DATA DA AVALIAÇÃO: Fevereiro/2026 (fls. 241/250)**

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

**Imóvel A - R$2.550.000,00, o qual atualizado pelo índice do TJ/SP para Outubro/2026 é de R$2.649.000,00.**

**Imóvel B - R$265.000,00, o qual atualizado pelo índice do TJ/SP para Outubro/2026 é de R$275.300,00.**

**Imóvel C - R$113.820,00, o qual atualizado pelo índice do TJ/SP para Outubro/2026 é de R$118.200,00.**

**Imóvel D - R$113.820,00, o qual atualizado pelo índice do TJ/SP para Outubro/2026 é de R$118.200,00.**

**HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO: fls. 420.**

**DÉBITO EXEQUENDO: R$5.070.534,658 - fls. 580-581**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL –** O valor corresponderá a 60% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 244/247.

**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 17/12/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 21/12/2026, 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 28/01/2027 – 2º pregão.

**DOS LANCES** - Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br.

**EM PRIMEIRA PRAÇA**: Lance Mínimo que corresponderá a 100% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

**Imóvel A - R$2.649.000,00**

**Imóvel B - R$275.300,00**

**Imóvel C - R$113.820,00**

**Imóvel D - R$113.820,00**

**EM SEGUNDA PRAÇA**: Lance Mínimo que corresponderá a 50% do valor de avaliação atualizado do imóvel.

**Imóvel A - R$1.324.500,00**

**Imóvel B - R$137.650,00**

**Imóvel C - R$56.910,00**

**Imóvel D - R$56.910,00**

**INCREMENTO MÍNIMO**:

**Imóvel A - R$5.000,00**

**Imóvel B - R$2.000,00**

**Imóvel C - R$1.000,00**

**Imóvel D - R$1.000,00**

**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:** Não há débitos de condomínio, conforme Certidões Negativas de Débitos Condominiais emitidos pelos síndicos dos edifícios. Contudo, eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

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 há, conforme Certidões Negativas de Débitos Fiscais emitidas pela municipalidades competentes. 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 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 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 pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

**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 10 de novembro de 2026.