

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA/SP.

Processo nº: 1019037-65.2015.8.26.0003

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

1) NÃO HOUVE ÊXITO na alienação porque os interessados solicitam fotografias internas do imóvel e as fotografias obtidas por este gestor ilustram apenas a parte externa do imóvel.

2) Assim, vimos, pela presente, acreditando no potencial de venda diante de inúmeras consultas recebidas por interessados e, diante dos fatos acima:

(i) Apresentar novas datas para a realização do certame;

(ii) Ordem expressa determinando para que ocupante autorize a entrada deste gestor, pessoalmente, no imóvel, para registro fotográfico ou que a executada seja intimada a apresentar as fotos em até 10 dias da juntada deste Edital.

3) O Edital será 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.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de julho de 2026.

FERNANDO SEMERDJIAN

FAZ SABER, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença ajuizado por **MARCOS ALEXANDRE BARIONI DE OLIVEIRA E ANDREA ALVES BARIONI DE OLIVEIRA** - Processo nº 019037-65.2015.8.26.0003 e que foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito por meio de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, bem como a intimação dos demais interessados.

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.

DOS BENS:

A integralidade do Apartamento nº 4, localizado no pavimento térreo e superior do Edifício Dona Alda, situado na Rua Batista Caetano nº 4, no 37º subdistrito Aclimação/São Paulo, contendo a área real privativa de 108,33m², área real comum edificada de 27,30m², área real total edificada de 135,63m², fração ideal no solo de 37,65%. Contribuinte nº 034.046.0414-8. Matrícula nº 128.223 do 16º CRI/SP. ÔNUS: Av.2 (15/08/2017), penhora sobre 50% deste imóvel nos autos da ação de execução, Processo nº 583.00.2009.189642-71, 36ª V.C. Central de São Paulo. Av.3 (17/01/2018), penhora exequenda, Processo nº 1019037-65.2015.8.26.0003, 3ª V.C. do Jabaquara. Av.04 (18/11/2021), Indisponibilidade de bens de José Maria Mello, Processo nº 0212900-12.1992.5.02.0008, Tribunal Regional do Trabalho 2a. Região.

Constam às fls. 815/818 o falecimento do réu e sua esposa Geralda de Andrea Mello, e que ambos não deixaram herdeiros

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: Conforme laudo às fls. 298-323, a totalidade de avaliação do imóvel é R\$975.000,00 até Abril/2026.

DAS PRAÇAS - As praças serão realizadas por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.vendasjudiciais.com.br. O 1º pregão terá início em 27/08/2026, a partir das 10:00 horas, encerrando-se em 31/08/2026, 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, sendo aceitos lances de 50% do valor de avaliação – 2º pregão.

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

DÉBITO EXEQUENDO - R\$133.000 (fls/1093).

ÔNUS E GRAVAMES: Constam da referida matrícula, conforme Av.2 (15/08/2017), PENHORA sobre 50% deste imóvel nos autos da ação de execução, Processo nº 583.00.2009.189642-71, 36ª V.C. Central de São Paulo. Av.3 (17/01/2018), PENHORA EXEQUENDA, Processo nº 1019037-65.2015.8.26.0003, 3ª V.C. do Jabaquara. Av.04 (18/11/2021), Indisponibilidade de



bens de José Maria Mello, Processonº 0212900-12.1992.5.02.0008, Tribunal Regional do Trabalho 2a. Região.

DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS: Consta débito de IPTU de R\$ 4.853,60, referente a 2025, R\$1.000 referente a 2026 e R\$54.526,04 em Dívida Ativa. 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.

OUTROS DÉBITOS: Artigo 908, parágrafo 1º do CPC: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. **Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora. O arrematante será responsável pelos tributos e eventual condomínio apenas a partir da imissão na posse.**

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

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: 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 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.

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.

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 ARREMATAÇÃO 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 OU REMIÇÃO DA EXECUÇÃO - A partir da juntada do Edital nos autos, caso seja celebrado acordo entre as partes ou remição da dívida fica o Exequente responsável a pagar a comissão de 2% do valor pago acordado ou remido.

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.

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 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 14 de julho de 2026.