EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1043181-43.2014.8.26.0002
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Condomínio Edifício Aldo Bonadei
Executado: Daniel Ramasauskas e Outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): DANIEL RAMASAUSKAS (CPF/MF 178.169.468-05), e ANDREA THOMAZ RAMASAUSKAS (CPF/MF 131.923.588-31); bem como do(s) terceiro(s) a SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICOS - SF (CNPJ: 46.392.130/0003-80), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39, bem como do(s) credor(es) fiduciário(s) BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), expedido na CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 1043181-43.2014.8.26.0002, em trâmite na 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI (CNPJ 69.101.715/0001-37).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). MARINA SAN JUAN MELO, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: PROPRIEDADE PLENA do Apartamento n° 12, localizado no 1ºandar ou 4º pavimento do Edifício Aldo Bonadei, situado à Rua Alcantarilla n° 150, e Rua José Ramon Urtiza, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil ou privativa real de 146,070 m² e a área comum real de194,924 m², nestas já inclusas as correspondentes a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizados nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total real de 340,994 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,6901% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro n° 6 feito na matrícula n° 234.704. Contribuinte nº 301.046.0071.0 (Conforme Av. 13). Matrícula nº 252.690 do 11º CRI da Capital/SP.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 109/112, o referido encontra-se situado na Rua Alcantarilla, nº 150 e Rua José Ramon Urtiza, Vila Andrade, São Paulo/SP. O apartamento é composto de 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes, 01 (um) banheiro no corredor, sala, lavabo, lareira, cozinha, quarto e banheiro de empregada. O

imóvel possui ainda 03 (três) vagas de garagem, tem a idade aparente de 25 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples.

Obs.: Conforme decisão de fls. 39/41, o bem foi constrito na integralidade, sob o fundamento *in verbis*: Registre-se que as despesas condominiais vinculam-se à própria coisa e, sendo espécie peculiar de ônus real, gravam a unidade condominial, eis que a lei lhe confere poder de sequela. Conquanto o imóvel em debate tenha sido objeto de alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A (Lei n° 9.514/97), portanto, detentor da propriedade resolúvel, tal ônus não afasta a possibilidade de penhora. Tratando-se de dívida proveniente de despesas condominiais, que constituem obrigações "*propter rem*", a execução de débitos oriundos do imóvel alcança o próprio bem. Enfim, a dívida está garantida pela unidade condominial, independentemente de quem detenha a titularidade.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		252.690	11° CRI de São Paulo/SP	
Inscrição Cadastral n°		301.046.0071.0		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 15	19/05/2011	Alienação Fiduciária	-	Banco Bradesco S/A
AV. 16	14/05/2017	Penhora Exequenda	1043181-43.2014.8.26.0002	Condomínio Edifício Aldo Bonadei
AV. 17	23/02/2021	Penhora	1610347-91.2016.8.26.0090	Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimentos Econômicos

Valor de avaliação: R$ 730.000,00 (05/2018), atualizado para R$ 1.132.090,34 (07/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R$ 287.446,75 (até 10/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 10.687,14 referente aos Débitos das parcelas vencidas do exercício vigente. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R$ 1.099,417,62 (05/2026 - fls. 1.046-1.047). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

Débito Fiduciário: R$ 642.378,52 (08/2023 - fls. 829/833).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/01/2027 às 14:00hs, e termina em 26/01/2027 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 26/01/2027 às 14:01hs, e termina em 16/02/2027 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O arrematante poderá pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1°, CPC/2015, com pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1°, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre aparcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, §4°, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5°, CPC/2015). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7°, CPC/2015).

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, **DEVENDO SER DEPOSITADA NOS PRÓPRIOS AUTOS** (art. 267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014), não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL – Nos termos da decisão que determinou o presente leilão, antes da assinatura do auto de arrematação (pelo arrematante e magistrado), não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. Conforme decisão de fls. 846/847: *O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lanço não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.* **Após o IPTU/Condomínio, o restante do valor apurado, se houver, será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença NÃO será de responsabilidade do arrematante.** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da

comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): DANIEL RAMASAUSKAS, e ANDREA THOMAZ RAMASAUSKAS; bem como do(s) terceiro(s) a SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICOS - SF, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como do(s) credor(es) fiduciário(s) BANCO BRADESCO S/A, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 14/05/2017 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 7 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ MARINA SAN JUAN MELO (JUÍZA)