

**5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA
CAPITAL/SP**

A **Dra. Regina de Oliveira Marques**, MM^a. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1043181-43.2014.8.26.0002 - Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI, CNPJ: 69.101.715/0001-37, na pessoa de seu representante legal.

EXECUTADOS:

- **DANIEL RAMASAUSKAS**, CPF: 178.169.468-05
- **ANDREA THOMAZ RAMASAUSKAS**, CPF: 131.923.588-31.

INTERESSADOS:

- **Ocupante do imóvel;**
- **Prefeitura de São Paulo/SP;**
- **Banco Bradesco S.A.**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo - Foro Vergueiro, processos nº 1582192-15.2015.8.26.0090 e 1610347-91.2016.8.26.0090.**

1º LEILÃO: Início em **20/09/2021**, às **16:00hs**, e término em **23/09/2021**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 858.813,16**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **23/09/2021**, às **16:01hs**, e término em **14/10/2021**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 515.287,89**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 12, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO ALDO BONADEI, SITUADO À RUA ALCANTARILLO Nº 150, E RUA JOSÉ RAMON URTIZA, NA VILA ANDRADE, 29º SUBDISTRITO -

SANTO AMARO, com área útil ou privativa real de 146,070 m² e a área comum real de 194,924m², nesta já incluídas as correspondentes a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de igual número de veículos de passeio, e a 01 depósito indeterminado, localizadas 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 nº 6 feito na matrícula nº 234.704. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 107/140):** O condomínio é composto por 01 torre com 10 pavimentos, 1 escada, 3 elevadores e 2 apartamentos por pavimento. No pavimento terreno, localizam-se as áreas comuns do residencial, com playground, salão de festas, churrasqueira e piscina, sendo que a unidade condominial possui 3 vagas de garagem. O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos e recuos. O apartamento possui a seguinte distribuição: 4 dormitórios sendo 2 suítes, 1 banheiro no corredor, sala, lavabo, lareira, cozinha, quarto e banheiro de empregada.

Matrícula: 252.690 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 39 dos autos, bem como na **AV. 16** da matrícula. Consta, na **R.15, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco do Bradesco S.A. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos nº 1610347-91.2016.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo - Foro Vergueiro. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos nº 1582192-15.2015.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo - Foro Vergueiro. Consta, às fls. 39 dos autos, que **o bem foi constrito na integralidade**, pois 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.º 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. Consta, às fls. 474/475, a preferência no pagamento dos débitos tributários em relação ao débito condominial. **CONTRIBUINTE¹ n.º:** 301.046.0071-0 (AV. 13); conforme manifestação da municipalidade (Fls. 631/635), há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 154.587,26. **DEPÓSITÁRIO:** Daniel Ramasauskas e Andrea Thomaz Ramasauskas. **Avaliação:** R\$ 730.000,00, em maio de 2018.

Débito da ação: **R\$ 440.959,04**, em maio de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP n.º 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA. Este

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

editais, ainda, será afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

III - PAGAMENTO DA ARREMATACÃO: *a) À VISTA:* Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; *b) PARCELADO (art. 895, CPC):* As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo²; e, *c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):* Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

² A proposta deve ser por escrito, sem preço considerado como vil e conterá a oferta do pagamento com o sinal de 25% à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, se for bem móvel, ou hipoteca do próprio bem, se imóvel. Segundo a r. decisão de fls. 623/626, **quando o preço for pago a prazo**, o Juízo deve ser consultado e fará a avaliação ANTES do Leiloeiro aceitar a proposta de parcelamento e seu recebimento. Os termos de caução ou hipoteca devem ser lavrados em Cartório e, portanto, antes da autorização de parcelamento e lavratura de tais termos, o leiloeiro não poderá receber o valor de sinal, o qual só o fará após a decisão deste Juízo. Com a autorização do Juízo, o arrematante prestará a caução ou hipoteca e, com a lavratura do respectivo Auto de Caução/Hipoteca, o arrematante estará autorizado a depositar, em Juízo, os 25% (vinte e cinco por cento) do sinal e as parcelas subsequentes.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo, 22 de julho de 2021.

Dra. Regina de Oliveira Marques

Juíza de Direito