

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **DANIEL RAMASOUSKAS** (CPF: 178.169.468-05), seu cônjuge e coexecutada **ANDREA THOMAZ RAMASOUSKAS** (CPF: 131.923.588-31), do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), bem como dos credores **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), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1043181-43.2014.8.26.0002 – Ordem nº 3411/2014**, em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONA DEI** (CNPJ: 69.101.715/0001-37).

A Dra. Marina San Juan Melo, MM. Juíza de Direito, 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 pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº 12, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Aldo Bonadei, situado à Rua Alcantarilla nº 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 de 194,924 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 nº 6 feito na matrícula nº 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. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 252690, conforme R. 15 (14/06/2011), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de BANCO BRADESCO S/A. Av. 16 (19/09/2017), PENHORA EXEQUENDA. Av. 17 (26/02/2021), PENHORA em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICOS - SF, Processo nº 1610347-91.2016.8.26.0090, Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro de Vergueiro da Capital/SP. Av. 18 (31/05/2021), PENHORA em favor da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICOS - SF, Processo nº 1582192-15.2015.8.26.0090, Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro de Vergueiro da Capital/SP.**

OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 3.971,24 e Dívida Ativa no valor de R\$ 258.216,40, totalizando R\$ 262.187,64 (até 12/06/2025).

OBS²: Conforme constam as fls. 829/833 dos autos, o credor fiduciário Banco Bradesco S/A, informa que sobre o referido imóvel possui o débito de R\$ 642.378,52 (atualizado até 02/08/2023).

OBS³: Conforme decisão da Magistrada (fls. 39/41 dos autos), o bem foi constricto 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 nº 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.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.077.461,67 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 733.989,12 (outubro/2023 – Conforme fls. 842/844 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/08/2025 às 10h30min, e termina em 06/08/2025 às 10h30min; 2ª Praça começa em 06/08/2025 às 10h31min, e termina em 27/08/2025 às 10h30min.

6 - 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. *Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.*

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

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).

8 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), 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 lance 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. Nesse sentido: "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é 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" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). O bem será alienado 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, bem como de eventual regularização que se faça necessária. 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - 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.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (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.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado

efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados DANIEL RAMASAUSKAS, seu cônjuge e coexecutada ANDREA THOMAZ RAMASAUSKAS, o credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A, bem como os credores SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICOS - SF, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 14/05/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 17 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

MARINA SAN JUAN MELO
JUIZA DE DIREITO