



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: 1043181-43.2014.8.26.0002/01
Classe: Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Aldo Bonadei
Executado: Daniel Ramasauskas e outro

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU DANIEL RAMASAUSKAS E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI em face de DANIEL RAMASAUSKAS E OUTRO, PROCESSO Nº 1043181-43.2014.8.26.0002/01

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro Regional II - Santo Amaro, Estado de São Paulo, Dr(a). Regina de Oliveira Marques, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença - Processo nº 1043181-43.2014.8.26.0002 (01)** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDO BONADEI** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.lancejudicial.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 25/10/2022 às 00h, e terá encerramento no dia 28/10/2022 às 13h e 15min; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 22/11/2022 às 13h e 15min (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de 60% do valor da avaliação atualizada. **CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br**, devidamente habilitado pelo TJ/SP. **DO LOCAL DO BEM:** Rua Alcantarilla, nº 150, e Rua José Ramom Urtiza, apto. 12, Vila Andrade, São Paulo - SP. **DÉBITOS:** Constan nos autos débitos o valor de **R\$ 556.134,19 (quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e trinta e quatro reais e dezenove centavos), para jun/2022**. 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', 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. **DOS PAGAMENTOS:** O



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a **LANCE JUDICIAL**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. **DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: **contato@lancejudicial.com.br**: (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. 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. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). **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, executado 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:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. **COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes. **DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente. **PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. **AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15). **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE UM APARTAMENTO Nº 12** localizado no 1º andar ou 4º pavimento do **EDIFÍCIO ALDO BONADEI**, situado à Rua Alcantarilla nº150, e Rua José Ramon Urtiza, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil ou privativa real de 146,070m² 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, localizados nos 2º e 1º subsolos, perfazendo a área total real de 340,994m², 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. Cadastrado na Prefeitura sob o nº 301.046.0071-0 (Conf.av.13). Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob o nº 252.690. **DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 340,994m², a.ú 146,070, 03 vagas de garagem, Ed. Aldo Bonadei, Vila Andrade, Santo Amaro-SP. **ÔNUS: AV.15 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do BANCO BRADESCO S/A. AV.16 PENHORA** expedida nestes autos. **AV.17 PENHORA** expedida Ofício de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo - Foro Vergueiro, proc. 1610347912016. **AV.18 PENHORA** expedida Ofício de Execuções Fiscais Municipais de São Paulo - Foro Vergueiro, proc. 1582192- 15.2015. **VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 961.180,13 (novecentos e sessenta e um mil, cento e oitenta reais e treze centavos) para jul/2022** - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP. Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente **EDITAL**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 22 de agosto de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**