8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP – J263625

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1010317-66.2019.8.26.0554
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Vila Borghese
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Bruno Russo Emanuela Porta Russo (falecida)
TERCEIRO(S):	Município de Santo André/SP Washington Antonio Telles de Freitas Junior Marina Tonucci Marques Figueiredo Telles de Freitas Alexandre Thomaz Claudia Gomes de Miranda Bruno Porta Russo (falecido e herdeiro de Emanuela Porta Russo) Karina Porta Russo (herdeira de Emanuela Porta Russo) Manuela Porta Russo (herdeira de Bruno Porta Russo e repr. por Caue Borin Porta Russo) Milton de Oliveira Nunes Ministério Público do Estado de São Paulo União Federal - Fazenda Nacional Willians de Lima Garcia

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **09/11/2026 às 15:00:00** até **12/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **12/11/2026 às 15:01:00** até **02/12/2026 às 15:00:00** - mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um Apartamento nº 71, localizado no 7º andar do Edifício Vila Borghese, localizado na Avenida Portugal, nº 619, Santo André/SP, o qual compõe-se de hall social, galeria, lavado, living, sala de jantar, sala de som, circulação, 4 dormitórios, sendo 2 com roupeiro e todos com banheiro privativo, terraço, cozinha, despensa, área de serviço, 2 quartos e banheiro para empregada, possuindo o apartamento a área privativa de 519,44m², área comum de 186,975m², (estando nesta incluída as áreas correspondentes as garagens e adega), perfazendo a área total construída de 706,415m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 0,071428571 ou 159,996m², a qual confronta-se pela frente com o recuo do prédio em relação à Avenida Portugal; do lado direito, de quem da Avenida olha para o Edifício, com o recuo do mesmo em relação a linha de transmissão da Light; do lado esquerdo com o recuo do prédio em relação ao imóvel nº 561 da citada Avenida; e, nos fundos com o recuo do Edifício em relação ao imóvel da Rua Almirante Tamandaré, pertencente a Alfredo Herminio Barbosa, e com o imóvel nº 218 da Rua Almirante Tamandaré, pertencente a Maria Ivone Martinez Costa, perfazendo a área de 2.239,85m².

MATRÍCULA(S): nº 28.118 do 1º CRI de Santo André/SP.

CONTRIBUINTE(S): 05.047.097

ÔNUS: Penhora em favor de Washington Antonio Telles de Freitas Junior e Marina Tonucci Marques Figueiredo Telles de Freitas (Av.14-13/06/19 - Proc. 0026199-22.2018.8.26.0554 - 1ªVC de Santo André/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.15-27/09/19 - Proc. 1010317-66.2019.8.26.0554 - 8ªVC de Santo André/SP); Penhora em favor de Alexandre Thomaz e Claudia Gomes de Miranda (Av.16-05/10/20 - Proc. 00063695-55.2019.8.26.0100); Indisponibilidade de Bens (Av.17-01/03/21 - Proc. 1001498-10.2017.5.02.0432- 2ªVT de Santo André/SP - R$248.892,93 (em Ago/24); Av.19-30/04/21 e Av.20-30/04/21- Proc. 1000927-05.2018.5.02.0432 - 2ªVT de Santo André/SP - R$36.225,00 (em Jan/22); Av.21-29/07/21 - Proc. 1000723-49.2018.5.02.0435 - 5ª VT de Santo André/SP - R$47.707,95 (em Nov/22); Av.22-24/08/21 e Av.23-24/08/21 - Proc. 1000424-47.2019.5.02.0432 - 2ªVT de Santo André/SP - R$58.922,03 (em Jan/22); Av.24-31/08/21 e Av.26-06/05/22 - Proc. 1000948-69.2018.5.02.0435 - 5ªVT de Santo André/SP - R$44.761,82 (em Nov/21); Av.28-28/11/2023 e Av.29-28/11/23 - Proc. 000625-42.2015.4.03.6126 - 3ªVF de Santo André/SP; Av.30-28/01/25 - Proc. 1001916-36.2017.5.02.0435 - 5ªVT de Santo André/SP - R$5.198,70 (em Mai/25); Penhora em favor de Milton de Oliveira Nunes (Av.31-14/03/25 - Proc. 1000397-64.2019-5.02.0432 - 2ªVT de Santo André/SP - R$148.474,13 (em Abr/26); Existência de Ação em favor do Município de Santo André/SP (Av.32-15/04/25 - Proc. 1510301-79.2024.8.26.0554 - 1ªV. da Fazenda Pública de Santo André/SP e Av.33-03/09/25 - Proc. 1516233-82.2023.8.26.0554 - 1ªV. da Faz. Pública de Santo André/SP).

OBSERVAÇÕES: A coexecutada Sra. Emanuela Porta Russo faleceu, estando pendente de registro na matrícula do imóvel. Não há informações sobre inventário ou partilha de bens.

DEPOSITÁRIO(S): Bruno Russo

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 2.755.000,00 (em 06/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 659.475,32 (em 09/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R$ 947.001,27 (em 09/2026)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Penhora em favor de Milton de Oliveira Nunes- Proc. n° 1000397-64.2019.5.02.0432 - 2ª VT de Santo André/SP - R$148.474,13 (em Abr/26) e Proc. 1001498-10.2017.5.02.0432 - 2ªVT de Santo André/SP - R$248.892,93 (em Ago/24); Em favor da União Federal - Fazenda Nacional - Proc. 0000625-42.2015.4.03.6126 - 8ªVC de Santo André/SP - R$281.020,22 (em Jun/24); Em favor de Manuela Del Valle Porta Russo - Proc. 0006154-63.2020.8.12.0021 - 1ªVC de Três Lagoas/MS - R$351.891,59 (em Jul/24); Em favor de Willians de Lima Garcia - Proc. 1000280-70.2019.5.02.0433 - 3ªVT de Santo André/SP - R$67.826,05 (em Ago/24).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 09/09/2019, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.