



## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital:** 1120150-62.2015.8.26.0100  
**Classe/Assunto:** Cumprimento de Sentença  
**Exequente:** Condomínio Condominium Club Moema  
**Executado:** Ruy Delfim Ferreira Vasco

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): RUY DELFIM FERREIRA VASCO (CPF 715.497.066-91, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a JOSE ROBERTO FERREIRA (CPF/MF 009.728.874-82), ÉLCIO HÉLIO DOS ANJOS TEIXEIRA (CPF/MF 315.055.618-09), FLAVIO ANTONIO DE OLIVEIRA (CPF/MF 250.971.018-47), JUSCELINO CANDIDO CONCEIÇÃO (CPF/MF 262.240.768-80), EDERSON JESUS SANTOS DE PAULA (CPF/MF 330.945.558-02), EVANDRO DE ROSSI (CPF/MF 178.531.778-44) bem como do(s) credor(es) ERBE INCORPORADORA 001 S.A; ATUALMENTE TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF 29.964.749/0001-30), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1120150-62.2015.8.26.0100, em trâmite na 10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CONDOMÍNIO CONDOMINIUM CLUB MOEMA (CNPJ/MF 05.750.829/0001-25),.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Andrea de Abreu, da 10ª Vara Cível do Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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](http://www.leilaoeletronico.com.br)), nas condições seguintes:

**BEM:** Direitos do fiduciante sobre o apartamento nº 181, localizado no 18º pavimento do BLOCO I - “EDIFICIO HARMONI”, integrante do “CONDOMÍNIO CLUB MOEMA”, situado na Avenida dos Jamaris, nº 64, em Indianópolis- 24º Subdistrito. Matrícula nº 163.462 do 14º CRI de São Paulo/SP. Com a área privativa de 103,9275 m<sup>2</sup>, área comum de 77,4731 m<sup>2</sup>, área total de 181,4006 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,340089% no terreno condominial e o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminadas, independentes de tamanho, com utilização sujeita ao auxílio de manobrista e localizadas no 1º ou 2º subsolo do edifício. **Contribuinte nº 041.166.1468-8.**



O imóvel possui: O apartamento é composto de sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, dormitório de serviço, uma suíte ampliada, dois dormitórios e um banheiro independente. Todos os ambientes estão em bom estado de conservação e com padrão médio de construção. O imóvel está localizado em região que possui escolas, comércio, transporte, entre outros serviços... A unidade leiloadada está descrita pelo Laudo de Avaliação **fls. 87**.

**ÔNUS:**

<b>Matrícula Imobiliária n°</b>	163.462	14° CRI de São Paulo/SP		
<b>Inscrição Cadastral n°</b>	041.166.1468-8			
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação /Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV. 04	26/08/2005	Alienação		TG RIO DE JANEIRO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/
AV. 08	26/08/2005	Indisponibilidade	0082500 34.2007.5.02.0411	JOSE ROBERTO FERREIRA
AV. 09	221/01/2021	Penhora	1120150- 62.2015.8.26.0100-01	CONDOMÍNIO CONDOMINIUM CLUB MOEMA
-	23/10/2023	Penhora de rosto	0082800-93.2007.5.02.0411	ÉLCIO HÉLIO DOS ANJOS TEIXEIRA
-	02/09/2022	Penhora de rosto	0000045-36.2012.5.02.0411	FLAVIO ANTONIO DE OLIVEIRA
-	06/09/2022	Penhora de rosto	0082300-27.2007.5.02.0411	JUSCELINO CÂNDIDO CONCEIÇÃO
-	06/09/2022	Penhora de rosto	0089500-85.2007.5.02.0411	EDERSON JESUS SANTOS DE PAULA
-	06/09/2022	Penhora de rosto	0087500-15.2007.5.02.0411	EVANDRO DE ROSSI

**Valor de avaliação:** R\$ 1.114.112,00 (10/2017), atualizado para R\$ 1.592.348,84 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 124.554,15, referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 6.988,37 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte



041.166.1468-8. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo/Condominial:** R\$ 166.283,48, (08/2024) de Débitos Condominiais (fls. 801). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

**Débitos Credor Fiduciário:** R\$ 2.096.844,51, (11/2022) fls. 618.

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 21/11/2024 às 14:30hs, e termina em 26/11/2024 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 26/11/2024 às 14:31hs, e termina em 12/12/2024 às 14:30hs.

**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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

**4 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) 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>, 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).

**5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

**6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**7 - 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.

**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 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, ademais os débitos de condomínio terão preferência aos do credor fiduciário, ou seja, o produto da venda servirá para pagamento do IPTU, na sequência o condomínio, e o saldo será do credor fiduciário, porém não fora determinado nos autos o que ocorrerá caso o valor apurado não seja suficiente para quitação do crédito fiduciário, e remanescendo saldo servirá para o pagamento dos demais credores e posteriormente ao requerido. 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, 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.

**9 - 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.

**10 - 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](mailto:contato@leilaoeletronico.com.br). Para participar acesse [www.leilaoeletronico.com.br](http://www.leilaoeletronico.com.br).

**11 - 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 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: CONDOMÍNIO CONDOMINIUM CLUB MOEMA (CNPJ/MF 05.750.829/0001-25); bem como do(s) terceiro(s) a JOSE ROBERTO FERREIRA (CPF/MF 009.728.874-82), ÉLCIO HÉLIO DOS ANJOS TEIXEIRA (CPF/MF 315.055.618-09), FLAVIO ANTONIO DE OLIVEIRA (CPF/MF 250.971.018-47), JUSCELINO CANDIDO CONCEIÇÃO (CPF/MF 262.240.768-80), EDERSON JESUS SANTOS DE PAULA (CPF/MF 330.945.558-02), EVANDRO DE ROSSI (CPF/MF 178.531.778-44), bem como do(s) credor(es) ERBE INCORPORADORA 001 S.A; ATUALMENTE TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF 29.964.749/0001-30)), e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 21/01/2021 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, 08 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

\_\_\_\_\_  
ANDREA DE ABREU (JUIZ)