



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 6ª a 10ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

Praça João Mendes, s/n, 12º andar, sala 1218 - Bairro: Centro - CEP: 1501900 - Fone: (11) 3538-9107 - Email: upj6a10cv@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 4000036-19.2010.8.26.0100/SP

Assunto: Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO FAZENDA MORUMBY

EXECUTADO: ESPÓLIO DE BAIJAT IABRUDE FILHO E OUTROS

EDITAL Nº 610017807806

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) ESPÓLIO DE BAIJAT IABRUDE FILHO (CPF: 067.018.928-68), na pessoa de seu representante legal ELIANA AUGUSTA MELLO MOREIRA (CPF: 157.463.518-22), ELIANA AUGUSTA MELLO MOREIRA (CPF: 157.463.518-22), BAIJAT VAZ IABRUDE (CPF: 157.003.158-40), herdeiros de ETELVINA AUGUSTA VAZ, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 1033871-98.2000.8.26.0100, em trâmite na 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO FAZENDA DO MORUMBY (CNPJ: 66.515.198/0001-54).

O Dr. Pedro Rebello Bortolini, MM. Juiz 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um prédio situado à Rua Joaquim Nabuco, nº 2.004, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Joaquim Nabuco, por 50,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 750,00 metros quadrados, confinando de um lado, o esquerdo, de quem do imóvel olha para a Rua Joaquim Nabuco, com a S.A. Fábrica Votorantim, do lado direito com José Romani e nos fundos com Pedro Avides Nahas.

Contribuinte nº 086.272.0016.5. Matrícula nº 37.609 do 15º CRI de São Paulo/SP.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação fls. 2121/2122 As dimensões do imóvel que constam da respectiva Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (mais atual) e sua matrícula são as seguintes: Área construída: 670,00 m² Área do terreno: 750,00m². Distribuição de Cômodos: PISO INFERIOR: 01 (uma) sala de estar; 01 (uma) sala de jantar; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) copa; 01 (um) escritório; 01 (um) banheiro. EDÍCULA INFERIOR: 03 (três) dormitórios; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro. PISO SUPERIOR: 02 (dois) dormitórios; 01 (uma) suíte; 01 (um) banheiro da suíte; 01 (um) banheiro; 01 (uma) cozinha. EDÍCULA SUPERIOR: 01 (uma) garagem; 01 (uma) oficina; 01 (um) banheiro.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 6ª a 10ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

ÔNUS: Constan Matrícula nº 37609, conforme **Av.5 (25/02/2016)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda.

OBS¹: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$26.087,58 até 09/08/2026 e dívida ativa no valor de R\$942.941,82, totalizando R\$969.029,40 até 08/08/2026.

OBS²: Conforme Av.03, o prédio nº 2.004 da Rua Joaquim Nabuco, tem atualmente o nº 1.670 da referida rua.

OBS³: Conforme decisão de fls. 1101, foi comprovado o óbito de Etelvina Augusta Vaz e, diante da ausência de abertura de inventário, foram habilitados os herdeiros Eliana Augusta Mello Moreira e Baijat Vaz Iabrude. Eventuais regularizações registraes e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda, facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 3.405.000,00 (maio/2026 – conforme Laudo de Avaliação de fls. 2114/2184).

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.442.222,15 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 2.993.156,51 (junho/2026, fls. 2191/2192).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/09/2026 às 10h20min, e termina em 30/09/2026 às 10h20min; 2ª Praça começa em 30/09/2026 às 10h21min, e termina em 21/10/2026 às 10h20min.

5 - 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; (i) 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.

6 - 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,



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 6ª a 10ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

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).

7 - 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, 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.

9 - 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.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 6ª a 10ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - 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 o(a) leiloeiro(a) 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 o(s) requerido(s) ESPÓLIO DE BAIJAT IABRUDE FILHO, ELIANA AUGUSTA MELLO MOREIRA, BAIJAT VAZ IABRUDE, herdeiros de ETELVINA AUGUSTA VAZ, terceiro(a) interessado 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 11/12/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 04 de setembro de 2026.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 6ª a 10ª Varas Cíveis - Foro Central Cível

Documento eletrônico assinado por **PEDRO REBELLO BORTOLINI, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610017807806v2** e do código CRC **910ce2d3**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PEDRO REBELLO BORTOLINI

Data e Hora: 17/09/2026, às 09:41:34

4000036-19.2010.8.26.0100

610017807806.V2