

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação da executada **AVEO ENGENHARIA LTDA. ME** (CNPJ: 65.034.076/0001-83), na pessoa de seu representante legal, da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de **PORTO SOL SEGURO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE - LTDA.** (CNPJ: 17.258.755/0001-93), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0012716-76.2011.8.26.0001 – Ordem nº 630/2011**, em trâmite na **9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO SEGURO** (CNPJ: 54.957.253/0001-87), **PATRÍCIA MOURA RIBEIRO** (OAB/SP 174.778).

O Dr. Clovis Ricardo de Toledo Junior, 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.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Fração Ideal correspondente a 8,2774% do terreno vinculada às unidades autônomas que comporão o Edifício Porto Sol – Bloco 06, integrante do Residencial Porto Seguro, objeto da incorporação imobiliária sob nº 10, fração essa adquirida nos termos do Registro nº 152,** que encontra-se na área maior assim descrita: Um terreno situado à Avenida Professora Ida Kolb, antiga Rua Ana Rudge e Rua Zanzibar, gleba B, na antiga Vila Ester, no 23º Subdistrito – Casa Verde, com as seguintes dimensões, confrontações e áreas: Partindo do lado do ponto nº 07, localizado no lado esquerdo, da Avenida Professora Ida Kolb, segue pela linha de um antigo valo confrontando com os fundos de construções particulares, até atingir o alinhamento da Rua Zanzibar, na distância de 333,30 metros, atingindo o ponto nº 09, confrontando com propriedade da Mecânica Avanzi, reflete à direita no rumo NW 42°56' e na distância de 99,39 metros até o ponto nº 10 localizado na faixa da Light, confrontando com a propriedade da Mecânica Avanzi S/A e Concramax, reflete à direita, seguindo no rumo NE 22°49' e na distância de 319,63 metros até o ponto nº 06, localizado no alinhamento da Avenida Professora Ida Kolb, confrontando com a faixa da Light; reflete à direita no rumo SE 52°59', com 189,53 metros, pelo alinhamento da referida avenida até o ponto de partida, encerrando a área de 49.176,0114 m². **Contribuinte Bloco 06 nº 306.109.2019.4** (Conforme Av. 220). **OBS¹:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1353/1358, o referido imóvel encontra-se localizado à Avenida Professora Ida Kolb, nº 225, São Paulo/SP. A área objeto da avaliação corresponde a 8,2774% do todo, que equivale a 4.070,49 m², a qual seria destinada a construção do Bloco 06 (Edifício Porto Sol). O Condomínio Porto Seguro está implantado em um terreno com área total de 49.176,01 m², sendo 3.648,00 m² de propriedade exclusiva de uso privativo e 3.669,00 m² de área reservada a equipamentos institucionais, foi concebido para ter 12 (doze) Blocos de Edifícios e um Anel de Circulação Perimetral, que consiste num o anel viário, que circundaria todo o condomínio, de uso comum de todos os condôminos; a implantação do empreendimento ocorreu de forma gradativa, entre os anos de 1983 e 1999, sendo entregue um total de onze blocos de edifício e as respectivas parcelas do "anel de circulação perimetral", restando inacabado o Bloco 06 (Edifício Porto Sol), registrando que o projeto foi aprovado em março de 1978. Além do anel viário de circulação incidente sobre a área em estudo, consta também do projeto faixa de jardins, bem como o acesso do Condomínio pela Rua Zanzibar onde estava previsto no projeto a construção de uma portaria de serviço. Cada prédio foi projetado contendo 19 andares tipo, a área em estudo se refere ao Bloco 06, que teria a denominação de Edifício Porto Sol, o qual não foi construído. Em consulta realizada no processo de nº 0009988-62.2011.8.26.0001 consta do laudo pericial e sentenciado que a área que caberia a construção do Bloco 06, juntamente com a complementação do anel de circulação perimetral e jardins é de aproximadamente 3.300,00 m², portanto a diferença da área que cabe ao Réu de 4.070,49 m² já foi incorporada as áreas comuns do Condomínio. Em consulta feita no projeto e no levantamento topográficos também constantes desses autos e sentenciado, constatamos que a área atualmente cercada pela Ré é de 3.294,50 m²; como a área percentual da matrícula pertencente a Ré é de 4.070,49 m², concluímos que a diferença de 775,99 m² já está incorporada a área comum do condomínio; a área prevista para construção da continuidade do anel de circulação perimetral é de 1.433,70 m², portanto também sendo área comum do Condomínio, restando uma área de 1.860,80 destinada a construção do Bloco 06. Matrícula nº 7.845 (área maior) do 8º CRI da Capital/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 7845, conforme Av. 223 (28/03/2018) e Av. 224 (28/03/2018), DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA, foi declarada a ineficácia da alienação a que se refere o Registro nº 221, bem como da Averbação nº 222, relativos à fração ideal de 8,2774% do*

terreno, vinculada às unidades autônomas que comporão o Edifício Porto Sol - Bloco 6, integrante do Residencial Porto Seguro, em razão de ter sido realizada em Fraude a Execução e PENHORA EXEQUENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 8,2774%.

**OBS:** *Constam Débitos de IPTU para o exercício atual (2026) e Dívida Ativa no valor de R\$ 1.266.296,82, -*

**AValiação TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 10.156.177,99 – Julho de 2026.**

**2 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 15.300.225,51 (março/2022 – Conforme fls. 1663/1676, ressalva de fls. 1678/1679 e decisão de fls. 1786 dos autos), dos quais: R\$ 12.867.283,02 (doze milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, duzentos e oitenta e três reais e dois centavos) são a título de taxas condominiais, multa execução e custas processuais e R\$ 2.432.942,49 (dois milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e dois reais e quarenta e nove centavos) são referentes aos honorários de sucumbência.**

**3 - VISITAÇÃO:** Eventuais interessados em visitar o bem, deverão entrar em contato com o exequente e/ou com a leiloeira.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/10/2026 às 13h40min, e termina em 19/10/2026 às 13h40min; 2ª Praça começa em 19/10/2026 às 13h41min, e termina em 09/11/2026 às 13h40min.**

**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 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**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, 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 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.

**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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), ficarão sub-rogados no valor da arrematação e terão 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 da integralidade dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade da executada até a data da arrematação, sendo o arrematante responsável por referidos débitos somente a partir da arrematação. 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.

**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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 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@portazuk.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.

Fica a executada AVEO ENGENHARIA LTDA. ME, na pessoa de seu representante legal, a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como PORTO SOL SEGURO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE - LTDA. e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/01/2018. 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, 20 de julho de 2026.

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

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

---

**CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR**

**JUIZ DE DIREITO**