EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação da requerida **ANTONIA ELIANE CAVALCANTE PORFIRIO** (CPF: 115.690.438-25); coproprietário **ANTONIO CARLOS PORFÍRIO** (CPF: 443.943.494-00), terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0005640-12.2022.8.26.0002,** em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **WAGNER JUNQUEIRA DE PAIVA** (CPF: 002.980.268-72), **FABIO JUNQUEIRA DE PAIVA JUNIOR** (CPF: 937.435.568-04), **PAULO ROBERTO ANDRADE JUNQUEIRA DE PAIVA** (CPF: 048.810.388-69), **LUIZ RODOLFO ANDRADE JUNQUEIRA DE PAIVA** (CPF: 050.162.638-76), **HAYDEE BEATRIZ ANDRADE JUNQUEIRA DE PAIVA** (CPF: 054.474.098-02).

O Dr. EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO, MM. Juiz(a) 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)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (50%) - IMÓVEL: PRÉDIO situado na Rua Paulo de Souza Santos, antiga Rua Três, nº 17, esquina com a Rua José Salvador dos Santos, antiga Rua Dois, e seu respectivo terreno constante de parte do lote 28 da quadra A do loteamento denominado Jardim Sonia Marisa, no bairro a Pedreira, Apurá, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, assim descrito: inicia no ponto 1, localizado no cruzamento do alinhamento projetado da Rua Paula de Souza Santos, com a divisa lateral do imóvel nº 13 da mesma rua, distante 0,66m do ponto A, localizado no atual alinhamento predial da Rua Paulo de Souza Santos, que dista 12,12m do cruzamento dos prolongamentos dos alinhamentos prediais projetados das Ruas Paulo de Souza Santos e José Salvador dos Santos. Do ponto 1 segue 3,57m pelo alinhamento predial projetado da Rua Paulo de Souza Santos, até o ponto 2; nesse ponto forma ângulo interno de 135°44'49" com a corda do segmento curvo posterior e segue 13,40m em curva (raio=8,64m, ângulo central=89°50'23" e corda=12,07m) pela esquina das Ruas Paulo de Souza Santos e José Salvador dos Santos, até o ponto 3; nesse ponto a corda da curva forma ângulo interno de 135°24'32" com o segmento posterior e segue 7,40m pelo alinhamento predial projetado da Rua José Salvador dos Santos, até o ponto 4; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 89°51'48" e segue 6,77m pela parte da lateral do imóvel nº 27 da Rua José Salvador dos Santos, matriculado em área maior sob nº 25.776 deste Serviço Registral, propriedade de Gianpaul S/C de Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., Nova Sociedade Civil de Administração e Participações Ltda., e Imóveis Zona Sul Ltda., até o ponto 5, deflete à direita, formando ângulo interno de 181°29'15" e segue 4,16m com o mesmo confinante, até o ponto 6, deflete à esquerda, formando ângulo interno de 179°56'51" e segue 0,72m com o mesmo confinante, até o ponto 7, deflete à esquerda, formando ângulo interno de 90°03'01" e segue 16,13m pela parte da lateral do imóvel nº 13 da Rua Paulo de Souza Santos, matriculado em área maior sob nº 25.776 deste Serviço Registral, propriedade de Gianpaul S/C de Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., Nova Sociedade Civil de Administração e Participações Ltda. e Imóveis Zona Sul Ltda., até o ponto 1, início dessa descrição, formando com o segmento inicial o ângulo interno de 88°09'44", encerrando em tais divisas a área de 174,07 m².

Contribuinte nº 16121901021. Matrícula nº 451.244 do 11º CRI de São Paulo/SP.

OBS: Conforme consulta realizada junto à Prefeitura do Município de São Paulo, constam débitos de IPTU referentes à área maior, anteriores ao desdobro/remembramento do imóvel, no valor de R$ 958,37 (exercício de 1983) e R$ 658,09 (exercício de 1982), ambos inscritos em Dívida Ativa, já considerados os respectivos percentuais atribuídos ao cadastro imobiliário. Ademais, conforme consulta realizada o imóvel possui isenção para o IPTU de 2026 no cadastro atual (11/09/2026).

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação (evento n° 161) o imóvel consiste em uma edificação em dois níveis, implantada em terreno com área de 197,00m², apresentando área construída de 180,00 m², mediante dados obtidos junto ao cadastro municipal.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 451244, conforme **AV.02 - 12/04/2023**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda referente a metade ideal do imóvel propriedade da executada, Processo nº 0005640-12.2022.8.26.0002, 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro,

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R$ 300.684,94 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R$ 601.369,87 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R$ 300.890,50 – (setembro/2026) Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizado a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 584.480,01 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/11/2026 às 10h40min, e termina em 18/11/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 18/11/2026 às 10h41min, e termina em 09/12/2026 às 10h40min.

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 dos bens arrematados 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 lanço (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.

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 a 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.

Fica a requerida ANTONIA ELIANE CAVALCANTE PORFIRIO, o coproprietário ANTONIO CARLOS PORFÍRIO e o terceiro interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, bem como demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 12/04/2023. 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, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____

EURICO LEONEL PEIXOTO FILHO
JUIZ DE DIREITO