

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação da executada **NADIA FABIANA RODRIGUES ANASTÁCIO** (CPF: 146.566.828-45), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** (CNPJ: 46.177.531/0001-55), o terceiro interessado **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS GREGAS** (CNPJ: 03.930.332/0001-63), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0004495-87.2018.8.26.0477**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **NZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 10.545.787/0001-20).

O Dr. ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE - Apartamento nº 124 do Edifício Ilha de Santorini, integrante do Conjunto Residencial Ilhas Gregas, situado à Rua Xixová nº 246, Canto do Forte, Praia Grande/SP, contendo a área útil real e equivalente de 92,0349m², área comum real de 52,0479m², área comum equivalente de 49,1869m², área total real de 144,0828m², área total equivalente de 141,2218m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,327790%. **Contribuinte nº 2.01.00.000.508.0124.**

Matrícula Mãe nº 25.539 do 1ª CRI de Praia Grande/SP - Terreno designado por Gleba nº 02, situado à Rua Marechal Juarez Távora, no perímetro urbano desta comarca. Um terreno com a área de 6.400,88m², com as seguintes medidas e confrontações: começa em um ponto denominado E, cravado na confluência das divisas do imóvel nº 23, da Rua Marechal Juarez Távora com o alinhamento predial da referida rua: daí segue com o rumo de 39º49'28"NE, numa distância de 152,38 metros, confrontando ainda com o imóvel de nº 368 da Rua General Euclides de Figueiredo, denominado Edifício Alfa, até encontrar outro ponto denominado F; deste deflete à direita com o rumo de 60º43'06"NW, numa distância de 29,15 metros, pelo alinhamento predial da Rua General Euclides de Figueiredo, até encontrar outro ponto denominado G; deste deflete à direita, com o rumo de 29º30'05"NE, numa distância de 149,38 metros, confrontando com Heitor Sanches, até encontrar outro ponto denominado H; deste deflete à direita, com o rumo de 61º09'23"SE, numa distância de 56,46 metros, pelo alinhamento predial da Rua Mal. Juarez Távora, até encontrar o ponto inicial desta descrição.

OBS1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 417/423 dos autos, o Apartamento nº 124 do Edifício Ilha de Santorini, está situado à Rua Xixová nº 246, Canto do Forte, Praia Grande/SP, possui dois dormitórios, sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, apartamento em piso frio de boa qualidade, com revestimento cerâmico na parte molhada e pintura a látex em bom estado de conservação, todo avarandado e varanda gourmet. O condomínio possui piscina, salão de jogos, salão de festas, brinquedoteca e garagem rotativa para um veículo. Avaliação R\$ 442.000,00 (Outubro de 2021).

OBS2: O imóvel se constitui em condomínio edificado nos moldes preconizados pela Lei 4.591/64, existindo apenas materialmente e em termos fáticos, não dispondo, no entanto, de matrícula imobiliária individualizada de cada unidade autônoma perante o Cartório de Registro de Imóveis.

OBS3: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Praia Grande, constam Débitos de IPTU (2014 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 104.691,16 até 14/05/2026.

OBS4: Conforme consulta realizada junto ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo, consta Ação de Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais) movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SANTORINI** em face de **NADIA FABIANA RODRIGUES ANASTÁCIO**, processo 1003162-20.20217.8.26.0477 da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP, objetivando o recebimento de R\$ 177.349,70 (Novembro de 2025).

OBS5: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será 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. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 559.178,64 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 624.171,87 (setembro/2020).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/07/2026 às 16h00min, e termina em 21/07/2026 às 16h00min; 2ª Praça começa em 21/07/2026 às 16h01min, e termina em 10/08/2026 às 16h00min.

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(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).

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 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 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

13 - 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@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 executada NADIA FABIANA RODRIGUES ANASTÁCIO, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, o terceiro interessado CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS GREGAS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande/SP, 25 de maio de 2026.

ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA
JUIZ DE DIREITO