

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação do executado **JOÃO EDUARDO POOL** (CPF: 198.878.848-04), seu cônjuge se casado for, o compromissário vendedor **DIEGO VINÍCIUS PAIXÃO** (CPF: 231.039.688-50), seu cônjuge se casado for, o titular do domínio e credor **MAXX ADMINISTRAÇÃO LTDA** (CNPJ: 15.566.871/0001-44), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1004482-08.2017.8.26.0477**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ACAPULCO** (CNPJ: 22.575.883/0001-09).

O(A) Dr(a). FERNANDA HENRIQUES GONCALVES ZOBOLI, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - Apartamento número 145, localizado no décimo quarto andar ou décimo quarto pavimento tipo do Edifício Residencial Acapulco, situado na Rua Maria Tognini, número 136, esquina com Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, da planta dos terrenos da Vila Caiçara, nesta cidade de Praia Grande/SP, com a área útil de 91,280m<sup>2</sup>, área comum de 31,094m<sup>2</sup>, área de garagem de 20,700m<sup>2</sup>, área total de 143,074m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,9218%, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall do pavimento, à direita com o apartamento número 144, à esquerda, em linha quebradas, com o apartamento número 146 e com a área de recuo dos fundos do edifício que divisa com o lote 21, e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício que divisa com o lote 03. São de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 92 e 93, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: Vaga número 92, possui 2,30 metros de frente para a vaga 93 de uso exclusivo do apartamento 145, à direita mede 4,50 metros e confronta com o vão da área de circulação de automóveis do pavimento, à esquerda também mede 4,50 metros e confronta com a vaga 90 de uso exclusivo do apartamento 152, e nos fundos mede 2,30 metros e confronta com a área de circulação de automóveis do pavimento, encerrando a área de 10,35m<sup>2</sup>; Vaga número 93, possui 2,30 metros de frente para a avenida Juscelino Kubstichek de Oliveira, à direita mede 4,50 metros e confronta com o vão da área de circulação de automóveis do pavimento, à esquerda também mede 4,50 metros e confronta com a vaga 91 de uso exclusivo do apartamento 152, e nos fundos mede 2,30 metros e confronta com a vaga 92 também de uso exclusivo do apartamento 145, encerrando a área de 10,35m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 2.07.05.059.002.0145-6. Matrícula nº 183.766 do 1º CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 183.766, conforme **Av.03 (15/09/2021)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constan débitos de IPTU em Dívida Ativa (Exercício 2018 à 2023) no valor de R\$ 52.315,29 até 16/01/2025.

**OBS<sup>2</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 601.062,18 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 46.033,50 (março/2021).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 08/04/2025 às 10h00min, e termina em 28/04/2025 às 10h00min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. Caso na praça não haja lance para pagamento à vista, o interessado poderá apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, as propostas indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de

pagamento do saldo, 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(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 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** - 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação. 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.

**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 telefone 3003-0677 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 Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital.

Fica o executado JOÃO EDUARDO POOL, seu cônjuge se casado for, o compromissário vendedor DIEGO VINÍCIUS PAIXÃO, seu cônjuge se casado for, o titular do domínio e credor MAXX ADMINISTRAÇÃO LTDA, na pessoa de seu representante legal, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/04/2021. 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, 16 de janeiro de 2024.

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

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

---

FERNANDA HENRIQUES GONCALVES ZOBOLI  
JUÍZA DE DIREITO