

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação da executada **ANGELMAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 61.173.613/0001-15), na pessoa de seus representantes legais **ANGELINA DE LOURDES TRIPODE MARCONDES DOS SANTOS** (CPF: 800.875.158-49) e **ANTONIO MARCONDES DOS SANTOS FILHO** (CPF: 382.503.578-68), os credores **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANGELMAR IV** (CNPJ: 08.347.307/0001-75), **NORMA GOMIDE DE OLIVEIRA** (CPF: 056.253.178-52), **MARINILZA OLIVEIRA FERREIRA** (CPF: 133.979.218-48), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** (CNPJ: 46.177.531/0001-55), os terceiros interessados **JOYCE MARCONDES DOS SANTOS** (CPF: 265.832.428-69), **DANIEL TRIPODE MARCONDES DOS SANTOS** (CPF: 296.297.688-36), **JULIANA MOSER MARTINS** (CPF: 296.564.478-40), **SUMIKO NAKATO DE PAULA SOARES** (CPF: 001.855.228-58), **SANDRA PAULA CARDOSO D'OLIVEIRA** (CPF: 199.331.888-79), **VALDISON DE SOUZA CONCEIÇÃO** (CPF: 610.858.383-58), **EUDA COSTA GONÇALVES** (CPF: 064.607.588-83), **JOSÉ RICARDO SIMÕES DO VISO** (CPF: 249.926.698-83), bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum, **Processo nº 0007754-76.2007.8.26.0477**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **PAULO VICTORIANO DA SILVA** (CPF: 416.010.418-53).

O Dr. Enoque Cartaxo de Souza, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - Apartamento número 15, localizado no primeiro andar ou terceiro pavimento do Edifício Residencial Angelmar IV, situado na Avenida São Paulo, número 698, no Jardim Guinle, Praia Grande/SP, com a área útil de 90,17m<sup>2</sup>, área comum de 42,2646m<sup>2</sup>, área bruta de 132,4346m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,8938%, confrontando pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, e com o apartamento 16, à esquerda com a área de recuo lateral esquerda do edifício, à direita com o apartamento 14, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício. É de uso exclusivo do apartamento 15 e ao mesmo fica vinculado o depósito de material individual nº 15, localizado no pavimento intermediário, medindo 1,20 metros de frente para o corredor de circulação, do lado direito mede 2,50 metros e confronta com o depósito de material individual nº 16, do lado esquerdo mede 2,50 metros e confronta com o depósito de material individual nº 14, e nos fundos mede 1,20 metros e confronta com a área de recuo lateral esquerda do edifício, encerrando uma área de 3,00m<sup>2</sup>; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. **Contribuinte nº 202080070070015. Matrícula nº 154.315 do 1º CRI de Praia Grande/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 154.315, conforme **Av. 03 (28/10/2019)** averbação para constar a penhora do referido imóvel em favor de Norma Gomide de Oliveira, Processo nº 0002769-93.2009.8.26.0477 da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - SP. **Av. 04 (07/04/2022)** averbação para constar a penhora do referido imóvel em favor de Condomínio Residencial Angelmar IV, Processo nº 0008817-82.2020.8.26.0477 da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP.

**OBS1:** Constam débitos de IPTU (2005 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 221.920,24 até 16/03/2026.

**OBS2:** Conforme pesquisa realizada junto ao site do TJSP, consta Ação de Cobrança de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, processo 0008817-82.2020.8.26.0477 da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP no valor de R\$ 131.764,44, atualizado em março de 2026.

**OBS3:** Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

**OBS4:** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 277.000,00 (fevereiro de 2018).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 421.519,93 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 002** - Apartamento número 45, localizado no quarto andar ou sexto pavimento do Edifício Residencial Angelmar IV, situado na Avenida São Paulo, número 698, no Jardim Guinle, Praia Grande/SP, com a área útil de 90,17m<sup>2</sup>, área comum de 42,2646m<sup>2</sup>, área bruta de 132,4346m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,8938%, confrontando pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, e com o apartamento 46, à esquerda com a área de recuo lateral esquerda do edifício, à direita com o apartamento 44, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício. É de uso exclusivo do apartamento 45 e ao mesmo fica vinculado o depósito de material individual nº 45, localizado no pavimento intermediário, medindo 1,20 metros de frente para o corredor de circulação, do lado direito mede 2,50 metros e confronta com o depósito de material individual nº 46, do lado esquerdo mede 2,50 metros e confronta com o corredor de circulação, fronteiro ao depósito de material individual nº 44, e nos fundos mede 1,20 metros e confronta com a área de recuo dos fundos do edifício, encerrando uma área de 3,00m<sup>2</sup>; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. **Contribuinte nº 202080070070045. Matrícula nº 154.318 do 1º CRI de Praia Grande/SP.**

**OBS1:** Constatam débitos de IPTU (2005 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 220.157,38 até 16/03/2026.

**OBS2:** Conforme pesquisa realizada junto ao site do TJSP, consta Ação de Cobrança de Condomínio pelo Procedimento Sumário, processo 0006435-39.2008.8.26.0477 da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP no valor de R\$ 106.101,54, atualizado em agosto de 2025.

**OBS3:** Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

**OBS4:** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 277.000,00 (fevereiro de 2018).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 421.519,93 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**LOTE 003** - Apartamento número 32, localizado no terceiro pavimento-tipo, do Edifício Angelmar III, situado na Rua Paschoal Mario Errichiello, número 101, no Jardim Suzana, Praia Grande/SP, com a área útil de 100,04m<sup>2</sup>, área comum de 46,67m<sup>2</sup>, área total de 146,71m<sup>2</sup>, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 14,91%, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento, escadarias, área de recuo lateral do edifício e apartamento 31, do lado direito, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral do edifício, do lado esquerdo, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral do edifício, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento

coletivo do prédio, para guarda de veículo de passeio de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado. **Contribuinte nº 208190020210032.8. Matrícula nº 174.974 do 1º CRI de Praia Grande/SP.**

**OBS1:** Consta na referida matrícula, conforme R.02 (17/01/2018) transmissão de venda à JOYCE MARCONDES DOS SANTOS E DANIEL TRIPODE MARCONDES DOS SANTOS, no entanto, o bem foi penhorado nestes autos, houve abertura de embargos de terceiro (nº 1010534-83.2018.8.26.0477) para desconstituir a penhora, porém, foi julgado improcedente às fls. 388/389 e reconhecida fraude à execução e ineficácia da alienação às fls. 423/434 dos embargos.

**OBS2:** Constan débitos de IPTU (2002 à 2024) em dívida ativa no valor de R\$ 252.039,30 até 16/03/2026.

**OBS3:** Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

**OBS4:** Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 270.000,00 (fevereiro de 2018).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 410.867,80 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.253.907,66 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 836.327,57 (novembro/2024 – Fls. 1142- 1144).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/05/2026 às 10h00min, e termina em 22/05/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 22/05/2026 às 10h01min, e termina em 11/06/2026 às 10h00min.**

**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). 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(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** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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** - Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem. 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](mailto: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 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 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.

Ficam os executados ANGELMAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, na pessoa de seus representantes legais ANGELINA DE LOURDES TRIPODE MARCONDES DOS SANTOS e ANTONIO MARCONDES DOS SANTOS FILHO, os credores CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANGELMAR IV, NORMA GOMIDE DE OLIVEIRA, MARINILZA OLIVEIRA FERREIRA, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE, os terceiros interessados JOYCE MARCONDES DOS SANTOS, DANIEL TRIPODE MARCONDES DOS SANTOS, JULIANA MOSER MARTINS, SUMIKO NAKATO DE PAULA SOARES, SANDRA PAULA CARDOSO D'OLIVEIRA, VALDISON DE SOUZA CONCEIÇÃO, EUDA COSTA GONÇALVES, JOSÉ RICARDO SIMÕES DO VISO, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/02/2017. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande/SP, 24 de março de 2026.

---

**ENOQUE CARTAXO DE SOUZA**  
**JUIZ DE DIREITO**