

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIRETOS POSSESSÓRIOS de bens imóveis e para intimação do requerido **ADUILDO JESUS DE MELO** (CPF: 678.816.966-72), bem como de seu cônjuge, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0024644-98.2023.8.26.0002**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **OLIVIA RODRIGUES DE MELO** (CPF: 402.383.768-77), **WILLIAN RODRIGUES DE MELO** (CPF: 391.647.348-46), **WANDERSON RODRIGUES DE MELO** (CPF: 402.383.758-03).

O Dr. CINDY COVRE RONTANI FONSECA, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - DIRETOS POSSESSÓRIOS - Imóvel é constituído por sobrado residencial e respectivo terreno. O imóvel está situado na Rua Liberdade, nº. 33, no bairro denominado Jardim Nova Jaú, no município de São Paulo, SP. A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: Rua Liberdade, Rua Principal e Rua dos Pássaros. Trata-se da quadra 312 do setor 174 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 5,00 m de largura de leito carroçável. Trata-se de uma rua sem saída. Infraestrutura urbana: O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone. Descrição do imóvel: Terreno, dimensões e área Frente e fundo 5,40 m Lateral Direita 24,26 m Lateral Esquerda 24,26 m Fundos 5,40 m Área de terreno 131,00 m².

BENFEITORIAS: Sobre o retro descrito terreno encontra-se edificado um sobrado residencial com, aproximadamente, 161,70 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (+/-), que denota idade aparente de 30 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação "necessitando de reparos simples". Apresenta estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; cobertura em laje de concreto armado; fachada revestida em pintura látex sobre massa fina; e esquadrias em alumínio. Pavimento Térreo: Ambiente Paredes: Piso Teto Garagem Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida Escada de acesso ao 1º pavimento Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida Dormitório Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Sala Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Banheiro Azulejos até o teto Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Cozinha Azulejos até o teto Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Área de Serviço Massa fina sem pintura Cimentado Massa fina sem pintura Corredor Lateral Chapisco grosso Cimentado. Pavimento Superior: Ambiente Paredes Piso Teto Sala Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Dormitório 1 Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Dormitório 2 Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Banheiro social Azulejos até o teto Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Corredor Pintura látex sobre massa corrida Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Cozinha Azulejos até o teto Cerâmico Pintura látex sobre massa corrida, Área de Serviço Paredes laterais e fundo, até a altura de 1,30 m, com pintura látex sobre massa corrida acima aberto Cimentado Telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

OBS¹: Imóvel descrito conforme laudo de avaliação de Ev.58.

OBS²: Não foi possível o levantamento de débitos, ante a ausência do número de contribuinte.

OBS³: Não consta registro junto ao Cartório de Registros de Imóveis.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 413.127,47 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - DIRETOS POSSESSÓRIOS - Terreno com edificação residencial, composta por 3 pavimentos, localizado na Rua Prof. Aurélio Arrobas Martins, nº. 39, Jardim Lucélia, São Paulo, SP. QUADRO DE ÁREAS: Área de Terreno 125,00 m², Área Construída 239,19 m². LOCALIZAÇÃO: O imóvel em questão está situado na Rua Professor Aurélio Arrobas Martins, nº. 39, no bairro denominado Jardim Lucélia, no município de São Paulo, SP. A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: Rua Professor Aurélio Arrobas Martins, Av. Carlos Barbosa Santos, Rua Henrique Lorentz e Rua Adelina Plunket. Trata-se da quadra 305 do setor 174 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

BENFEITORIAS: Sobre o terreno retro descrito encontra-se construída uma edificação composta por 3 pavimentos com, aproximadamente 239,19 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (+/-), que denota idade aparente de 15 (quinze) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples "e". Apresenta estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; cobertura em laje de concreto armado; esquadrias em alumínio, fachada revestida em pintura látex sobre massa fina. Internamente apresenta a seguinte distribuição: Pavimento térreo: Oficina/lava rápido, banheiro e mezanino.

Contribuinte nº. 174.305,0039.1

OBS¹: Imóvel descrito conforme laudo de avaliação de Ev.58.

OBS²: Em consulta ao site da prefeitura local, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

OBS³: Não consta registro junto ao Cartório de Registros de Imóveis.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 722.973,07 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.136.100,81 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/09/2026 às 10h00min, e termina em 01/10/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 01/10/2026 às 10h01min, e termina em 22/10/2026 às 10h00min.

4 - 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).

5 - 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).

6 - 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.

7 - 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 à 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.

8 - 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.

9 - 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.

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 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.

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 o requerido ADUILDO JESUS DE MELO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. 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, 14 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CINDY COVRE RONTANI FONSECA
JUÍZA DE DIREITO