

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação do requerido **FABIO HENRIQUE DE SOUZA MELO** (CPF: 260.097.508-06), coproprietária **GRAZIELA BARRA DE SOUZA** (CPF: 256.706.498-26), compromissários vendedores **CARLOS ALBERTO DE LIMA CASADO COM ROSELI GABRIEL DE MELO, JOÃO LIMA FILHO CASADO COM FRANCISCA ADALGIZA LIMA** (CPF: 042.755.578-75), **JOSE VALTER DE MENEZES CASADO COM LEILA LOUCEIRO GONÇALVES MENEZES** (CPF: 989.122.168-72), **JOSE FÁBIO DE MELO E SUA CÔNJUGE EUNICE DE SOUZA MELO** (CPF: 641.220.188-20), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo 0001448-39.2025.8.26.0161**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO PRIMAVERA EDIFÍCIOS IRIS E LIRIO** (CNPJ: 43.318.385/0001-42).

A Dra. ERIKA DINIZ, MM. Juíza 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** - Um apartamento residencial sob o nº 84, do 8º pavimento do Edifício Iris do Condomínio Primavera, situado na Rua Júlio de Campos Rodrigues, nº 45, no bairro de Piraporinha, neste distrito, município e comarca de Diadema, Estado de São Paulo, apartamento esse que possui a área útil real de 54,87 metros quadrados, uma área comum real de 34,2017645869 metros quadrados, encerrando uma área total construída real de 89,0717645869 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 24,17852986 metros quadrados e nas partes de uso comum uma fração ideal de 1,03295803%, sendo que, na área de uso comum já está computada a área de Uma Vaga na Garagem para um veículo de passeio no estacionamento coberto ou descoberto, situado no pátio do Edifício, incerta ou indeterminada, cujas manobras serão feitas com auxílio de manobristas, confrontando o apartamento seguindo a orientação de quem do acesso principal do condomínio, na Rua Júlio de Campos Rodrigues olha para o Edifício pela frente com o apartamento de final 2 do andar e elemento vazado, pelo lado direito com área de estacionamento e jardins; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 3 do andar, hall e elevador e, nos fundos com jardins e área de estacionamento. **Contribuinte nº s/n. Matrícula nº 17.320 do 1ª CRI de DIADEMA/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 17320, conforme **01.04.1982**, PROPRIETÁRIOS: CARLOS ALBERTO DE LIMA casado com ROSELI GABRIEL DE MELO, JOÃO LIMA FILHO casado com FRANCISCA ADALGIZA LIMA.

**OBS:** *Sucessivos instrumentos de venda e compra que não foram registrados na matrícula do imóvel, a saber: Cabível a penhora sobre os direitos aquisitivos do executado sobre o bem imóvel.*

*As fls. 268 consta o Contrato Particular de Venda e Compra com Assunção de Débito decorrente de Aquisição de Imóvel pelo Sistema Financeiro Habitacional entre CARLOS ALBERTO DE LIMA casado com ROSELI GABRIEL DE MELO, JOÃO LIMA FILHO casado com FRANCISCA ADALGIZA LIMA ora vendedores e JOSE VALTER DE MENEZES, ora comprador datado de 18/08/1987.*

*As fls. 272 consta o Contrato Particular de Venda e Compra com Assunção de Débito decorrente de aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro Habitacional entre JOSE VALTER DE MENEZES casado com LEILA LOUCEIRO GONÇALVES MENEZES ora vendedores, e JOSE FÁBIO DE MELO como comprador datado de 17/06/1991.*

*As fls. 276 consta Substabelecimento de procuração que faz JOSE VALTER MENEZES em 25/06/1991 na pessoa de JOSE FABIO MELO, todos os poderes que lhe foram conferido por CARLOS ALBERTO DE LIMA, sua mulher ROSELI GABRIEL DE LIMA, JOÃO LIMA FILHO e sua mulher FRANCISCA ADALGIZA LIMA, constante da procuração lavrada em 19/08/1987.*

As fls. 277 consta o Contrato Particular de Venda e Compra de JOSE FABIO DE MELO e sua cônjuge EUNICE DE SOUZA MELO ora vendedores, e FABIO HENRIQUE DE SOUZA MELO e cônjuge GRAZIELA BARRA DE SOUZA ora compradores datados de 04/08/2006.

As fls. 281 consta Substabelecimento de Substabelecimento de Procura o que JOSE FÁBIO MELO em 25/007/2014 na pessoa de FABIO HENRIQUE DE SOUZA MELO, todos os poderes que lhe foram substabelecidos por JOSE VALTER DE MENEZES, tendo como origem a procura o outorgada a favor deste por CARLOS ALBERTO DE LIMA, sua mulher ROSELI GABRIEL DE LIMA, JOÃO LIMA FILHO e sua mulher FRANCISCA ADALGIZA LIMA constante da procura o lavrada em 19/08/1987.

As fls. 282 consta CARTA DE LIBERA O DE HIPOTECA - CONTRATOS DO BANCO BAMERINDUS. Datado de 05/01/2015, referente ao referido imovel (MATRICULA 17.230 - 1  CRI/Diadema).

**VISITA O:** Não há visita o.

**OBS:** Eventual necessidade de regulariza o da constru o junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIA O TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 280.585,17 (março/2026 - Conforme C culo de Atualiza o Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será( o) atualizada a época da aliena o.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 9.615,44 (abril/2025 – Fls. 14-15).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1  Praça começa em 26/05/2026  s10h10min, e termina em 29/05/2026 às 10h10min; 2  Praça começa em 29/05/2026 às 10h11min, e termina em 18/06/2026 às 10h10min.**

**5 - CONDI OES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avalia o (1  Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avalia o (2  Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento   vista, serão admitidas propostas escritas de arremata o de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolu o n  236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante corre o mensal pelo  ndice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a aprecia o pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo  nico, Art. 895, às 1 , 2 , 7  e 8  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( o) 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 realiza o da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instru es 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   aprecia o judicial, sem prejuízo da aplica o de san o prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os  nus e implica es, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obten o de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realiza o da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolu o da arremata o ou promover em face do arrematante, a execu o do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execu o, em que se deu a arremata o. (Art. 895,   4  e 5  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 - 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** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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 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](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 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.

Fica o requerido FABIO HENRIQUE DE SOUZA MELO, coproprietária GRAZIELA BARRA DE SOUZA, compromissários vendedores CARLOS ALBERTO DE LIMA CASADO COM ROSELI GABRIEL DE MELO, JOÃO LIMA FILHO CASADO COM FRANCISCA ADALGIZA LIMA , JOSE VALTER DE MENEZES CASADO COM LEILA LOUCEIRO GONÇALVES MENEZES , JOSE FÁBIO DE MELO E SUA CÔNJUGE EUNICE DE SOUZA MELO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 05/08/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Diadema, 23 de março de 2026

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

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

---

ERIKA DINIZ  
JUÍZA DE DIREITO