

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO E DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente **BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA**, menor impúbere, inscrita no CPF sob n.º 488.366.878-90, neste ato representado por sua genitora **MARIA NAZARÉ DA SILVA JULHO**, inscrita no CPF sob n.º 094.327.888-06, o Executado **ALTAMIRANDO SANTOS OLIVEIRA**, inscrita no CPF sob n.º 318.637.365-49, os promitentes vendedores: ODAIR ANTONIO BREDÁ, inscrito no CPF nº49.225.248-04 e **MARLUCE DE ASSIS FONSECA BREDÁ**, inscrita no CPF nº49.225.248-04, bem como seus representantes legais, cônjuges se casados forem, advogado(s) e demais interessados.

A Doutora Juliana Nishina de Azevedo, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro e da Comarca de Mauá/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **1014555-28.2023.8.26.0348 – Cumprimento de sentença - Reconhecimento / Dissolução**, foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 879, II e 881, 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO: O leilão deverá ser realizado em 2 (duas) etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO** terá início no dia **04 de agosto de 2026, à partir das 09h00**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 07/08/2026, às 09h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 07/08/2026, à partir das 09h01min**, se estendendo até o dia **26 de agosto de 2026, às 09h00**, sendo admitidos lances a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, nos termos do parágrafo único, do artigo 891, do CPC, conforme r. Decisão de fl. 487, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, para os débitos judiciais comuns.

Somente será realizada a segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando à manifestação de outros eventuais licitantes.

ATENÇÃO: Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao **horário oficial de Brasília-DF**.

DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) que possui(m) poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital;

(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão por meio de assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha;

(III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara;

(IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar e/ou pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

DO(S) BEM(NS): 50% (cinquenta por cento) DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS de 01 (um) imóvel com área de terreno de 152,50 m² e área edificada de 157,80 m², situado na Rua Deputado Antônio Silva da Cunha, nº 324, Jardim Itapark, Mauá/SP, com a seguinte descrição do instrumento de compra e venda de fls. 295/297: uma parte do lote 1 Quadra 26, medindo 5,00 metros de frente para a Rua 29 por 29,50 metros de frente aos fundos do lado direito e confronta com o lote 15 e do lado esquerdo mede 31,50 metros de frente aos fundos e confronta com o lote 14 remanescente e nos fundos mede 5,25 de largura e confronta com a Rua 2-A – localizado lado esquerdo da Rua com uma área de 152,50 m². Inscrição Municipal: 17.028.045 Débitos de IPTU: Não foram fornecidas informações pela Prefeitura Municipal de Mauá/SP, devendo o interessado realizar a diligência. **Observação constante no Auto de Avaliação Homologado** (fls. 422 a 436): **a)** o avaliador constatou que o imóvel periciado é

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 24/06/2026 às 16:36:44, sob o número WMAU26700540577. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e o código LWPOVYwJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA NISHINA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 13/07/2026 às 13:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e código OPuyM1z4.

residencial unifamiliar cuja estrutura é constituída por vigas e pilares de concreto armado, alvenaria de vedação e cobertura composta por laje e telhas cerâmicas. **b)** No imóvel foram identificadas sujidades, indícios de infiltração, deslocamentos de pintura e de revestimento cerâmico, bem como fissuras sem indicativo de comprometimento estrutural. As referidas condições foram devidamente consideradas na análise do estado de conservação e na estimativa da idade aparente da edificação. **Observação 1)** No Laudo de Avaliação possui registros fotográficos do imóvel avaliado; **Observação 2)** Trata-se de tentativa de alienação judicial na modalidade de leilão eletrônico dos direitos do compromisso de compra e venda de 50% em que o executado detém sobre o lote, pois apesar de ter liquidado integralmente o preço do bem, não solicitaram até a presente data a outorga da escritura definitiva, em sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o CRI, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência entre outras que se façam necessárias. **Observação Geral a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Venda do imóvel em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL DE R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), em maio/2025; avaliação da parte ideal, pertencente ao executado e objeto do leilão (50% (cinquenta por cento) do imóvel): R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em maio/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL (50%) OBJETO DO LEILÃO: R\$ 189.032,14 (cento e oitenta e nove mil, trinta e dois reais e quatorze centavos), junho/2026**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 80.067,66 (oitenta mil, e sessenta e sete reais e sessenta e seis centavos), atualizado até setembro de 2025, conforme fls. 477.

VISITAÇÃO/MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO: (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem **facultar o ingresso dos mesmos**; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem 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. (III) Fica autorizada a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

DOS DÉBITOS/ÔNUS: (I) O arrematante arcará com eventuais 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. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre os bens e não descritas neste edital**. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, regularização da matrícula do imóvel,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 24/06/2026 às 16:36:44, sob o número WMAU26700540577. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e o código LWPOVYwJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA NISHINA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 13/07/2026 às 13:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e código OPuyM1z4.

incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

DOS LANCES: Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista, em até 01 (um) dia útil após a declaração de vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, por meio de guia de depósito judicial, encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização da etapa do leilão que pretende participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento (iv) Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”. **Observação:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através de transação bancária em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidos no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 ser formulados nos autos da execução que deu origem à arrematação (artigos 895, § 4º e 5º, do CPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S): Considerando a existência de “Coproprietários”, estes terão direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil c/c 843, § 1º do CPC, com preferência na hipótese de igualar ao maior lance e condição ofertado na plataforma de leilões www.lanceja.com.br, que terá de ser manifestado do seguinte modo:

- (i) deverá manifestar o direito de preferência antes de encerrar a etapa do leilão de que pretende participar, através de mensagem para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br,
- (ii) terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da respectiva etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelos “coproprietários”) deverá ser feito à vista; se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor.
- (iii) A comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser paga à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.
- (iv) Não havendo manifestação da preferência nos prazos supracitados (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito. Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, sem garantias, (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; (k) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC. O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br. Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 24/06/2026 às 16:36:44, sob o número WMAU26700540577. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e o código LWPOVYwJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA NISHINA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 13/07/2026 às 13:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e código OPuyM1z4.

Ficam as partes Exequente: **Beatriz da Silva Oliveira**, representada por sua genitora, **Maria Nazaré da Silva Julho**, o Executado **Altamirando Santos Oliveira**, os promitentes vendedores: **ODAIR ANTONIO BRED**A e **MARLUCE DE ASSIS FONSECA BRED**A, seus representantes legais, cônjuges, se casados forem, demais interessados e advogado(s). INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

Mauá/SP, 24 de junho de 2026.

Doutora Juliana Nishina de Azevedo, MM^a. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro e da Comarca de Mauá/SP.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIEL MOREIRA LOPES. Protocolado em 24/06/2026 às 16:36:44, sob o número WMAU26700540577. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e o código LWPOVYwJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA NISHINA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 13/07/2026 às 13:13. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014555-28.2023.8.26.0348 e código OPuyMlZ4.