5ª VARA CÍVEL DO FORO E DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ (SP)

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes: o exequente: **ESPÓLIO DE ODAILDES GONÇALVES**, inscrito no CPF sob o nº 069.344.478-91, os executados: **CARLA ROSA LISBOA,** inscrita no CPF sob o nº 129.285.338-77, e **EDMILSON SOLERA**, inscrito no CPF sob o nº 032.452.578-80, bem como seus representantes legais, cônjuges, se casados forem, advogado(s) e demais interessados: **SECRETARIA DA FAZENDA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP**

A **Doutora ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA**, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro e da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa que, nos autos do processo 0007316-22.2021.8.26.0554 - Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 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 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O leilão será realizado em duas etapas eletronicamente, no website: **www.lanceja.com.br**, sendo que o **1º LEILÃO terá início no dia 11 de dezembro de 2026, às 10h30min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em **16/12/2026, às 10h30min.,** oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avalição homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção **o 2º LEILÃO no dia 16/12/2026, à partir das 10h31min., se estendendo até o dia 25 de janeiro de 2027, às 10h30min**, não sendo admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação ocorrerá 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.

A segunda tentativa de leilão será realizada somente se o primeiro não contar com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Havendo lances nos três minutos anteriores ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do prazo de encerramento por igual período, visando à manifestação de 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 possue(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 e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa da hasta pública 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 visitações no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhada 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.

DOS BENS

LOTE ÚNICO: IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 123.583 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ/SP, **constituído pelos lotes 01 e 02 da quadra 03 do loteamento denominado "Jardim Joaquim Eugênio de Lima", parte de maior área da Fazenda São Joaquim, situado no perímetro urbano de Santo André/SP**, com a seguinte descrição registral: O terreno constituído pelos lotes 01 e 02, da quadra 03, do loteamento denominado "Jardim Joaquim Eugênio de Lima", parte de maior área da Fazenda São Joaquim, situado no perímetro urbano desta cidade; medindo 89,00 metros de frente para o Rio Grande, de um lado mede 105,00 metros, dividindo com os lotes 3 e 5, da quadra 3; do outro lado mede 138,00 metros, dividindo com a chácara 1, da quadra 1; e nos fundos mede 80,00 metros, dividindo com a chácara 6 da quadra 3; as chácaras são cortadas pela Estrada Araçauva, que mede 12,00 metros de largura, e não está incluída no cálculo da área; **encerrando a área de 8.060,00m²**. AV 1 - ABERTURA DE MATRÍCULA - A presente matrícula foi aberta nesta data, nos termos do Mandado mencionado na averbação a seguir, instruído com a certidão da matrícula nº 3.746, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires/SP. **ÔNUS/OBSERVAÇÕES. AV 2** - Penhora exequenda. **Observações gerais**: Conforme laudo de

avaliação de fls. 387/446, **(i)** O imóvel está dividido em 02 (dois) lotes cadastrados perante a Prefeitura Municipal de Santo André sob os números 31.045.045 e 31.048.108. **(ii)** O imóvel não possui acesso direto, vez que a implantação da Estrada do Araçaúva foi obstruída pela vegetação nativa secundária em estágio avançado. **(iii)** O imóvel foi coberto por vegetação nativa secundária em estágio avançado, não sendo permitidas construções no local. **(iv)** O imóvel é localizado em região preservada, com restrições ambientais não permitindo o desmatamento, mesmo que parcial, para qualquer tipo de construção. **(v)** O laudo registra extensa vegetação nativa e vegetação secundária em estágio avançado, bem como restrições ambientais relevantes, incluindo impedimento de desmatamento para construção, devendo o interessado realizar todas as verificações ambientais, urbanísticas, cadastrais e de uso perante os órgãos competentes antes da formulação de lance. Os bens serão alienados em caráter "ad corpus", no estado físico, registral, ambiental e de conservação em que se encontram, sem garantia, cabendo ao interessado vistoriá-los e examinar a documentação antes do leilão.

LOTE	INSCRIÇÃO FISCAL	ÁREA CONSIDERADA NO LAUDO	APP	AVALIAÇÃO (ABR/2026)
01	31.045.045	4.720,00 m^2 (2.186,03 m^2 úteis + 2.533,97 m^2 de APP)	2.533,97 m^2	R$ 54.000,00
02	31.048.108	3.340,00 m^2 (3.071,86 m^2 úteis + 268,14 m^2 de APP)	268,14 m^2	R$ 69.000,00

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO LOTE 1, INSCRIÇÃO FISCAL 31.045.045: R$ 55.239,85 (cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e oitenta e cinco centavos), outubro/2026, pela Tabela Prática do E. TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO LOTE 2, INSCRIÇÃO FISCAL 31.048.108 R$ 70.584,25 (setenta mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), outubro/2026, pela Tabela Prática do E. TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA: R$ 125.824,10 (cento e vinte e cinco mil, oitocentos e vinte e quatro reais e dez centavos), em outubro/2026, pela Tabela Prática do E. TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

DÉBITO PROCESSUAL: R$ 258.307,68 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e sete reais e sessenta e oito centavos), em junho de 2026, sujeito a posterior atualização.

- 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 da Gestora, 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 o bem 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 orgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, 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, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e pelas regras contidas no Código de Processo Civil e na 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 no 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) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é 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 diretamente no website: www.lanceja.com.br, *antes da realização da etapa do leilão que pretende participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação da respectiva praça*, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, correção pela

Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterá, em qualquer hipótese, a 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, corrigido pela Tabela Prática do TJ/SP, garantido por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil). 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, ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO, quanto ao interesse em parcelamento, 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 Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC; (iv) Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a preferência legal da proposta mais vantajosa ou, em igualdade de condições, daquela apresentada em primeiro lugar, conforme o artigo 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira, por meio 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. O 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).

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, arrematante 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 lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços 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 lanços 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 do(a)(s) executado(a)(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), 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.

Ficam as partes exequente: **ESPÓLIO DE ODAILDES GONÇALVES**, os executados **CARLA ROSA LISBOA** e **EDMILSON SOLERA**, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s), advogado(s) e demais interessados: **SECRETARIA MUNICIPAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP** INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

Santo André (SP), 2 de novembro de 2026.

Doutora ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Santo André, Comarca de Santo André, Estado de São Paulo,