

4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Leonardo Aigner Ribeiro**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0011096-72.2001.8.26.0100 - Inventário Judicial.

Requerentes:

- **ESPÓLIO DE JOSÉ UBEIRA PEREIRA FRANCO JÚNIOR**, CPF: 332.734.308-00, na pessoa dos seus herdeiros, **CÉLIA MARIA UBEIRA FRANCO**, CPF: 116.005.548-39; **JOSÉ UBEIRA PEREIRA FRANCO NETO**, CPF: 186.707.446-64; **CARLOS EDUARDO UBEIRA PEREIRA FRANCO**, CPF: 280.734.638-80; **PATRÍCIA REGINA UBEIRA FRANCO TIRABASSI**, CPF: 269.707.118-03;
- **OTÁVIO UBEIRA PEREIRA FRANCO**, CPF: 206.673.458-68;
- **REGINA LÚCIA FRANCO RIBEIRO**, CPF: 217.263.148-09;

Inventariada: ESPÓLIO DE MARIA DE LOUDES UBEIRA FRANCO, CPF: 202.112.798-20, na pessoa do seu inventariante dativo, **GUILHERME CHAVES SANT'ANNA**, OAB 100812/SP;

Interessados:

- **OCUPANTE DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE COTIA/SP;**
- **NATSUIO UBEIRA FRANCO**, CPF: 090.358.978-89;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACAIA/SP**, autos n. 0000787-37.2023.8.26.0450;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACAIA/SP**, autos n. 0000312-13.2025.8.26.0450;

1º Leilão

Início em **04/08/2026, às 14:30hs**, e término em **07/08/2026, às 14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 11.030.881,14; LOTE 2 – R\$ 1.453.635,05, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

2º Leilão

Início em **07/08/2026, às 14:31hs**, e término em **31/08/2026, às 14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 5.515.440,57; LOTE 2 – R\$ 726.817,52, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE 1 - UMA GLEBA DE TERRAS COM ÁREA DE 12.100,00M², SITUADO NO DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE COTIA – SP, BAIRRO MOINHO VELHO, gleba de terras essa que se encontra dentro das seguintes divisas, medidas, rumos e confrontações: partindo do ponto de divisa do terreno do Espólio de José da Silva, segue em linha reta e seca, confrontando com a área da vendedora, com rumo SW 54°16'03" numa distância de 50,48m; daí defletindo à direita segue-se em linha reta e seca, confrontando com a área da vendedora; com rumo NW 34°28'15" numa distância de 239,70m, até um outro marco; daí defletindo à direita, segue-se em linha reta e seca, confrontando com a área de propriedade da vendedora, com rumo NE 54°03'02" numa distância de 50,50m; daí defletindo à direita, segue-se em linha reta e seca, confrontando com a área do Espólio de José da Silva, com rumo SE 34°27'03" numa distância de 239,90m até o ponto de partida; encerrando-se assim uma área de 12.100,00m². Dita terra tem acesso pela estrada dos Galdinos.

Matrícula: 8.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

ÔNUS: A r. decisão que determinou a alienação do imóvel e nomeou leiloeiro encontra-se na fl. 2.283 dos autos digitais. Consta dos autos, fls. 1.687/1.688 dos autos digitais, ata de audiência na qual as partes convencionaram a venda do imóvel, tendo sido o acordo homologado pelo MM. Juiz. Consta dos autos, fls. 2356-2358, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0000312-13.2025.8.26.0450, da 2ª Vara da Comarca de

Piracaia/SP. Consta dos autos, fls. 2379, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0000787-37.2023.8.26.0450, da 1ª Vara da Comarca de Piracaia/SP.

CONTRIBUINTE nº: 23254.22.17.0001.00.000.1 (fl. 804); em pesquisa realizada em 22/06/2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 286.958,91. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 10.019.090,25, em junho de 2024.

LOTE 2 - UM TERRENO DESIGNADO COMO QUINHÃO Nº 1, COM ÁREA TOTAL DE 2.304,82M², SITUADO NO BAIRRO DO MOINHO VELHO, NA COMARCA DE COTIA -SP,

que assim se descreve: inicia-se no marco de cimento cravado na lateral esquerda da Rua Rondônia, no ponto onde faz esquina com o caminho particular daí segue em reta pela lateral do caminho particular com rumo SE 34º13'59" e na distância de 60,53m, até o outro marco de cimento, daí deflete à direita e segue em reta, confrontando com o quinhão nº 2, com o rumo SW 55º46'10" e na distância de 38,42m até o outro marco de cimento, daí deflete à direita e segue em reta, confrontando com a propriedade de Maria Uemura, com o rumo NW 34º12'54" e na distância de 59,54m, até o outro marco de cimento, cravado na lateral da Rua Rondônia, daí deflete à direita e segue pela lateral da referida rua com rumo NE 54º17'14" e na distância de 38,40m, até o ponto onde teve início a descrição.

Matrícula: 18.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

ÔNUS: A r. decisão que determinou a alienação do imóvel e nomeou leiloeiro encontra-se na fl. 2.283 dos autos digitais. Consta dos autos, fls. 1.687/1.688 dos autos digitais, ata de audiência na qual as partes convencionaram a venda do imóvel, tendo sido o acordo homologado pelo MM. Juiz. Consta na **AV.04 PENHORA** derivada dos autos n. 0000787-37.2023.8.26.0450, da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. Consta dos autos, fls. 2356-2358, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0000312-13.2025.8.26.0450, da 2ª Vara da Comarca de Piracaia/SP. Consta dos autos, fls. 2379, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0000787-37.2023.8.26.0450, da 1ª Vara da Comarca de Piracaia/SP.

CONTRIBUINTE nº: 23254.22.08.0001.00.000 (fl. 804); em pesquisa realizada em 22/06/2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 129.699,28. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 1.320.302,57, em junho de 2024.

Débito da ação: N/A.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os

lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

 Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 22 de junho de 2026.

Dr. Leonardo Aigner Ribeiro

Juiz de Direito