2ª VARA CÍVEL – FORO DE ATIBAIA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos hereditários dos imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LIVINGSTON DA SILVA ALMEIDA FRANÇA (CPF/MF Nº 194.916.588-40)** e seu cônjuge, se casado for, **GISELE DA SILVA ALMEIDA FRANÇA (CPF/MF Nº 215.641.198-07)** e seu cônjuge, se casada for, **REGINALDO GALVÃO DE ALMEIDA FRANÇA (CPF/MF Nº 858.314.178-91)** e seu cônjuge, se casado for; do terceiro interessado: **ADALBERTO MARTINHO (CPF/MF Nº 698.143.768-68)**; do credor: **ABMAX EDUCACIONAL LTDA(CNPJ/MF Nº 24.903.368/0001-28)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Octaviano Diniz Junqueira, da 2ª Vara Cível – Foro de Atibaia, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial C/C Cobrança de Alugueis, ajuizada por **KARYNE FRANÇA (CPF/MF Nº 224.786.378-71)** e **MAILA FRANÇA (CPF/MF Nº 305.635.788-82)** em face de **LIVINGSTON DA SILVA ALMEIDA FRANÇA (CPF/MF Nº 194.916.588-40), GISELE DA SILVA ALMEIDA FRANÇA (CPF/MF Nº 215.641.198-07)** e **REGINALDO GALVÃO DE ALMEIDA FRANÇA (CPF/MF Nº 858.314.178-91),** nos autos do **Processo nº 1007070-38.2022.8.26.0048** , e foi designada a venda dos direitos hereditários dos imóveis abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua do Imperador, n° 1120, , Vila Paiva, São Paulo/SP, CEP: 02074-001 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Imóvel residencial com aproximadamente 245m² de área construída e área de terreno com 135m², localizada na Rua do Imperador, nº 1120, Vila Paiva/Vila Guilherme, São Paulo/SP, anteriormente descrito como: um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua do Imperador, nº 1.120, antigo 1.110 e anteriormente nºs 1.100 e 1.102, antiga Estrada de Bela Vista, lado par e distante 91,30m da rua Cel. Jordão, no 47º Subdistrito-Vila Guilherme, medindo 5,00m de frente para a referida rua do Imperador, por 27,00m mais ou menos da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 135,00m², confinando do lado direito com o prédio nº 1096, do lado esquerdo com o prédio nº 1.128, e nos fundos com o prédio nº 53, que faz frente para a Rua Diva da Silva.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	068.327.0051-2	
Matrícula Imobiliária n°	15.168	17º Cartório de Registro de Imóveis

OBS: O imóvel possui 03 (três) pavimentos, sendo que o pavimento térreo é composto por 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de estar íntima, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (um) banheiro. O pavimento inferior é composto por 01 (uma) área coberta, 01 (um) depósito e 01 (um) banheiro. O pavimento superior é composto por 01 (um) banheiro, 01 (uma) suíte e 02 (dois) dormitórios, sendo um deles com uma varanda descoberta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 750.000,00 (Jan/2025 – Avaliação às Fls. 1122/1459 – Homologação às Fls. 1524).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:R$ 778.166,28 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Estrada Municipal Luciano Rocha Peçanha, s/n, Bairro Cachoeira, Atibaia/SP – CEP: 12946-895 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Um imóvel rural com área de terreno de 35.932,00m² e área construída de aproximadamente 475,53m², localizado na Estrada Municipal Luciano Rocha Peçanha, s/n, Bairro Cachoeira, na cidade e comarca de Atibaia/SP, anteriormente descrito como: Uma área de terras, sem benfeitorias, com 35.932,00m²ou 3.59.32ha, desmembrada de uma área de 20.47.32ha, situada no Bairro do Mato Dentro da Cachoeirinha, zona rural da cidade e comarca de Atibaia, destacado de um quinhão de terras maior, confrontando no seu todo com José Inácio Bueno, Auristela Vasconcelos Flórido, Amador Peçanha Franco e com o remanescente de Faustino Martiniano Bernardes e outros ou seus sucessores.

DADOS DO IMÓVEL		
INCRA n°	634.018.012.009	
Matrícula Imobiliária n°	43.854	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP

OBS. 01: Há 08 (oito) benfeitorias no imóvel: Benfeitoria 01 - "Edificação Principal": possui tipologia térrea é composta por 01 (uma) varanda coberta, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) depósito, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro; Benfeitoria 02 – Piscina: formato retangular, com uma área total aproximada de 60m²; Benfeitoria 03 – Reservatório, com área total construída de 7,98m²; Benfeitoria 04 – Galinheiro: com área total construída de 21,08m²; Benfeitoria 05 – Casa do Caseiro: possui tipologia térrea é composta por 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro e 01 (um) depósito, com área total construída de 62,16m²; Benfeitoria 06 – Estábulo 01: com área total construída de aproximadamente 50m²; Benfeitoria 07 – Depósito: com área total construída de 25,76m²; Benfeitoria 08 – Estábulo 02: com área total construída de aproximadamente 48m².

OBS. 02: Há Ação de Usucapião (Proc. nº 1000334-82.2014.8.26.0048), ajuizada por Adalberto Martinho, sobre o imóvel objeto do Leilão. Referida ação foi julgada procedente para declarar o domínio de Adalberto Martinho sobre a área de 9.680,00m² do imóvel, de modo que referida área não é objeto do Leilão.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 1.140.000,00 (Jan/2025 – Avaliação às Fls. 1122/1459 – Homologação às Fls. 1524).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 1.182.812,74 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Serão leiloados os direitos hereditários, visto que em razão do falecimento de Ubirajara Galvão de Almeida França e Sidney Galvão de Almeida França, as Requeridas e os Requerentes se tornaram detentores dos direitos hereditários dos imóveis, que ainda não foram objeto de partilha. No processo de inventário (Proc. nº 1004218-46.2019.8.26.0048) já foi determinada a alienação dos bens. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 02: Às Fls. 1008, foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R$ 5.990,99 (Mai/2024), em favor de ABMAX Educacional Ltda, referente ao Proc. nº 0001380-11.2023.8.26.0048.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 1.890.000,00 (Jan/2025 – Avaliação às Fls. 1122/1459 – Homologação às Fls. 1524).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 1.960.979,02 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **24 de novembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 27 de novembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de dezembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no

endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MARCELO OCTAVIANO DINIZ JUNQUEIRA
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis