



## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.**

O(A) Doutor(a) **Fernanda Perez Jacomini**, M.M. Juiz (a) de Direito da **07ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP**.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) THIAGO MONTEIRO CARDIERI**, no regulamentado pela Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Processo n.º: 0015762-69.2018.8.26.0602 - Cumprimento de Sentença**

**Exequente: CENTRAL PAULISTA INFORMAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e DANTE CATUZZO ADVOGADOS ASSOCIADOS**

**Executado: THIAGO MONTEIRO CARDIERI, ISAURA AMARAL ARRUDA OLIVEIRA e ELISA SOARES**

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 101.473,27 (cento e um mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e sete centavos) até 12/2025**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS):** Um terreno situado na Vila Asseituno, com frente para a Rua Alvarenga Peixoto, lado ímpar, medindo 12,50 metros de largura por 22,00 metros de comprimento, ou 275,00m<sup>2</sup>, confrontando no seu lado direito com a Rua Francisco Catalano com a qual faz esquina, no seu lado esquerdo com Miguel Benedito Soares, sucessor de Douglas Lara e s/m, e nos fundos com Douglas Lara e s/m.

**Descrição do Laudo de Avaliação:** A edícula do imóvel, que é separada da construção principal e habitada por grupo familiar distinto, se encontrava fechada e não havia ali quem atendesse aos reiterados chamamentos, sendo esse o evento notável da vistoria. O imóvel é situado numa esquina e foi separado em dois setores de forma a acomodar dois grupos familiares distintos, sendo a edificação principal voltada para a rua Alvarenga Peixoto, enquanto a edícula é acessada pela rua Francisco Catalano. Os conjuntos apresentam, de uma forma geral, compatibilidade com o padrão das residências existentes na região e as suas condições de conservação são regulares, mas reclamam pequenos tratos de restauração ou acabamento. O piso dos ambientes é revestido com placas cerâmicas e as paredes e lajes com reboco e pintura com tinta a látex.

**Obs.1:** Elisa Soares foi nomeada a fiel depositário do bem.

**Obs.2:** Segundo a Prefeitura Municipal de Sorocaba, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 736,00 até 19/05/2026.

**Matrícula nº 28.302 do 1º ORI de Sorocaba/SP**

**Contribuinte nº 45.61.94.0359.01.000**

**Local do Bem:** Rua Alvarenga Peixoto, 299, Vila Fiori, Sorocaba / SP CEP 18075-590.



**Valor da Avaliação: R\$ 442.061,10 (quatrocentos e quarenta e dois mil e sessenta e um reais e dez centavos) 05/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DO IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).

**DAS DATAS:** O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br). O **1º Leilão** terá início no dia **13/07/2026 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **16/07/2026 às 14:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **16/07/2026 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **04/08/2026 às 14:00 hrs.**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL:** No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

**DO GESTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br), após o devido cadastro do interessado.

**DOS ÔNUS E DÉBITOS:** Eventuais ônus incidentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os débitos fiscais e tributários, que observarão o disposto no artigo 130, caput e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como no artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil. Assim, os débitos fiscais, tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, respeitada a ordem de preferência legal, cabendo ao MM. Juízo deliberar sobre a destinação dos valores arrecadados.

Fica expressamente consignado que os débitos condominiais possuem natureza *propter rem*, razão pela qual eventual saldo remanescente de taxas condominiais, despesas de manutenção, encargos, custas e honorários vinculados à cobrança condominial que não seja integralmente

quitado com o produto da arrematação ficará sob responsabilidade do arrematante, inclusive em relação a débitos anteriores à arrematação, caso o valor arrecadado não seja suficiente para a quitação integral, sem prejuízo de posterior deliberação do MM. Juízo.

Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, não sendo devido pelo arrematante qualquer valor ao credor hipotecário em razão desse gravame.



O arrematante responderá, ainda, pelas despesas e custos relativos à desocupação, desmontagem, regularização, transferência e quaisquer outras providências necessárias à aquisição, posse e plena utilização do bem, cabendo-lhe diligenciar previamente quanto à existência de eventuais ônus, restrições ou débitos incidentes sobre o imóvel antes de sua participação no certame.

Eventuais débitos remanescentes decorrentes de taxas de manutenção condominial ficarão a cargo do arrematante, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral. O arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da imissão na posse.

**DA ADJUDICAÇÃO:** Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre eles, resguardando-se o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou o cônjuge não executado também detém preferência para arrematar o bem, em igualdade de condições (CPC, art. 843, § 1º). Caso o interessado pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deverá realizar cadastro na plataforma, solicitar habilitação no leilão correspondente e comunicar expressamente à leiloeira sua intenção. A manifestação de interesse deverá ser formalizada mediante o envio de e-mail para: [contato@maisleilao.com.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão, acompanhado da documentação que comprove a condição.

**DESOCUPAÇÃO:** A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

**DO INADIMPLEMENTO E FRAUDE:** O LANCE É IRRETRATÁVEL, não sendo permitida desistência. Quem tentar impedir, atrapalhar ou fraudar a arrematação judicial, ou afastar concorrentes por violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, bem como à responsabilização civil, incluindo a reparação de danos conforme os artigos 186 e 927 do Código Civil.

**DA REMIÇÃO/ACORDO:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.



**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro, **correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** **Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC**, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

**DA PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.maisleilao.com.br](http://www.maisleilao.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

---

**DR(A). Fernanda Perez Jacomini**  
Juiz (a) de Direito