



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

O(A) Doutor(a) **José Elias Themer**, M.M. Juiz (a) de Direito da **7ª 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, ISAURA AMARAL ARRUDA OLIVEIRA e ELISA SOARES**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, 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\$ 92.614,20 (noventa e dois mil e seiscentos e quatorze reais e vinte centavos) até 12/2024.**

**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.

**Informações 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\$ 677,20 até 19/12/2024.

**Matrícula sob nº 28.302 do 1º CRI 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\$ 409.929,47 (quatrocentos e nove mil e novecentos e vinte e nove reais e quarenta e sete centavos) em 11/2024, 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).

**DA VISITAÇÃO:** Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro [contato@maisleilao.com.br](mailto:contato@maisleilao.com.br) ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a independente visitação deverá solicitar em juízo.

**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 **17/03/2025 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **20/03/2025 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 **20/03/2025 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **08/04/2025 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:** Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.



**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.

**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 efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. 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.

**FRAUDE:** Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

**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 dezembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

---

**DR(A). José Elias Themer**  
Juiz (a) de Direito