

9ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1002076-80.2024.8.26.0602

Autor: Espólio de Arthur Leonardo Júnior (CPF 539.800.778-53), representado pelo inventariante Adolfo Leonardo, CPF 220.975.718-59

Réu: Ari Bordieri Júnior, RG 6.635.076 SSP/SP, CPF 753.492.058-20

Terceira/interessada: Lucilena Ferro Bordieri, RG 9.368.66 SSP/SP, CPF 002.887.618-04

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 16/11/2026 às 16h e encerramento em 19/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 19/11/2026 às 16h e encerramento em 15/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos possessórios do réu/executado Ari Bordieri Júnior sobre o seguinte imóvel: Um terreno urbano, com a área de 1.698,98m², situado à Rua Bartolomeu Bueno, da cidade de Sorocaba/SP. com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto situado à Rua Bartolomeu Bueno, junto às divisas com propriedade de Valdomiro Batista Filho; segue no sentido horário, na extensão de 34,35m; deflete à esquerda em ângulo reto e segue na extensão de 10,53m, confrontando nessas faces com propriedade de Valdomiro Batista Filho; deflete à direita e segue na extensão de 8,10m, confrontando com propriedade de Antonio Possatti; deflete à direita e segue na extensão de 27,70m; deflete à esquerda e segue na extensão de 6,10m, confrontando nessas faces com propriedade de Arlindo Gomes e Nair de Oliveira Gomes; deflete à direita e segue na extensão de 18,05m; deflete à direita e segue na extensão de 48,30m, confrontando nessas faces com área de posse do Sr. Luiz Gomes, até atingir a Rua Bartolomeu Bueno; deflete à direita e segue pela citada Rua Bartolomeu

Bueno na extensão de 35,50m, até atingir o ponto de início desta descrição, perfazendo a área de 1.698,98m². Descrito no item 2 do instrumento particular de cessão e transferência de direitos possessórios constante às fls. 103/105 dos autos. Cadastro municipal 44.12.24.0360.00.000. Matrícula 54.574 (área maior) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 210-278 dos autos (datado de 26/03/2025), trata-se de imóvel com divisas frontal e laterais constituídas por muros em blocos de concreto e a divisa dos fundos, parte constituída por muros em blocos de concreto e parte desprovida de materialização física; o perímetro do terreno possui formato irregular, bem como se situa no meio da quadra; encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado e rede de telefonia/lógica; possui uma benfeitoria edificada, se tratando de um galpão de armazenagem de aeronave e de peças de aeronave: o galpão totaliza uma área construída de 392,62m², edificação de padrão “simples”, composta por paredes em alvenaria de blocos de concreto recobertos por pintura em tinta látex, pilares em estrutura metálica, cobertura em telhas de aço galvanizado, apoiadas sobre estrutura metálica, com idade aparente de 15 anos e estado de conservação classificado tecnicamente como requer “reparos simples”, pois apresenta alguns pontos de infiltração nas paredes e trincas no piso; o imóvel possui: copa externa, 3 sanitários (com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas por placas cerâmicas e forro em laje) depósito de peças (com portão de metal e piso em concreto com algumas trincas superficiais), copa interna, (com piso revestido em cerâmica, paredes com sinais de infiltração e forro em laje), área de luz (entre copa interna do depósito e um dos sanitários), ambiente utilizado como sala de compressor e depósito (com piso em concreto e cobertura em telhas de aço galvanizado, apoiadas sobre estrutura metálica), instalações elétricas e hidráulicas embutidas; na região onde localiza-se o imóvel predomina a ocupação para fins residenciais, porém, também apresenta avenida e ruas principais com ampla presença de estabelecimentos comerciais e estabelecimentos de prestadores de serviços; por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, rede de telefonia, rede de cabeamento lógico, rede de gás natural, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo, sistema viário ao redor do imóvel, totalmente pavimentado, com calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito; a região também é dotada de serviços básicos, tais como, supermercados, postos de combustíveis, entre outros, e de serviços comunitários próximos, tais como, escolas, centro de saúde, pontos de ônibus coletivo, aeroporto (único da cidade), entre outros. “A construção existente não se encontra totalmente regularizada. (...) Falta

regularizar a construção junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba e junto a Receita Federal e falta averbar a construção regularizada junto a matrícula.”

Endereço: Rua Bartolomeu Bueno, 243, Jardim Ana Maria, Sorocaba/SP, CEP 18065-255.

Avaliação: R\$ 1.636.000,00 (março/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Propostas parceladas: Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil.

Observações:

a) de acordo com manifestação do autor/exequente a fls. 151-155 dos autos: “Conforme matrícula nº. 54.574 do 1º CRI local (fls. 123/126), o imóvel total possui uma área de 32.232,20m², na qual foi constituído um loteamento intitulado “Vila Dyonizia” com área de 16.624,82m², restando uma área de 15.607,38m² na matrícula em questão. Conforme mapa parcial da área (fls. 105), há uma área aproximada de 6.742,85m², dividida em 3 (três) áreas menores, a saber: a. Área de 2.599,60 m², com frente para Rua Professor Souza Guerra, identificada no mapa com 2.636,35m², a qual corresponde ao item “1º” do instrumento particular de fls. 103/104 (vide fls. 103, item “1º”), cuja área foi objeto de usucapião por HOR2 Negócios Imobiliários Ltda., conforme AV-4 da matrícula nº. 54.574 do 1º CRI local (fls. 126), com a metragem de 2.492,71m², originando a matrícula nº. 239.464 do mesmo CRI; b. Área de 2.445,23m², com frente para Rua Bartolomeu Bueno, cuja área foi objeto de usucapião por Luiz Gomes, conforme AV-3 da matrícula nº. 54.574 do 1º CRI local (fls. 125/126), com a metragem de 2.527,37m², originando a matrícula nº. 125.449 do mesmo CRI, mencionada na R. Decisão de fls. 147; c. Área de 1.698,98m², com frente para Rua Bartolomeu Bueno, a qual corresponde ao item “2º” do instrumento particular de fls. 103/104 (vide fls. 103, item “2º”), cuja área não foi objeto de usucapião por nenhum interessado até a presente data, motivo pelo qual a área da qual o exequente pretende a penhora dos direitos possessórios ainda integra a matrícula no. 54.574 do 1º CRI local (fls. 123/126).”

b) a fls. 103/105 dos autos consta instrumento particular de cessão e transferência de direitos possessórios do imóvel celebrado em 25/11/1993, entre Luiz Gomes e Ari Bordieri Junior;

c) de acordo com certidão obtida em 07/10/2026 perante o site da Prefeitura de Sorocaba, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 44.12.24.0360.00.000.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(…) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.

(…)

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre

o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.

(...)

XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Sorocaba, 07 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Graziela Gomes Dos Santos Biazim
Juíza de Direito