



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE SOROCABA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CESAR AUGUSTO BITTAR CARACANTE (CPF/MF Nº 090.375.288-30)** e **BIANCA MARIA LANNARO DE ANDRADE CARACANTE (CPF/MF Nº 167.311.958-12)**, bem como os seguintes credores: **UNIÃO FEDERAL (CNPJ/MF Nº 05.489.410/0001-61)**, **GABRIEL BEZERRA (CPF/MF Nº 304.489.798-02)**, **DOUGLAS AGUILERA LIMA (CPF/MF Nº 283.290.488-29)** e **ED CARLOS MARTINS (CPF/MF Nº 285.446.468-08)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcos José Corrêa, da 4ª Vara Cível – Foro de Sorocaba, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATI (CNPJ/MF Nº 54.330.410/0001-20)** em face de **CESAR AUGUSTO BITTAR CARACANTE (CPF/MF Nº 090.375.288-30)** e **BIANCA MARIA LANNARO DE ANDRADE CARACANTE (CPF/MF Nº 167.311.958-12)**, nos autos do **Processo nº 1029344-90.2016.8.26.0602**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Sete de Setembro, nº 820, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18035-002 - **Descrição do Imóvel:** Uma Unidade Autônoma designada por Apartamento nº 41, localizado no 04º andar, 7º pavimento, na prumada da frente do Condomínio denominado Edifício Itamarati, com entrada pelo nº 820 da Rua Sete de Setembro, na comarca de Sorocaba, encerra a área útil de 171,93 metros quadrados, área comum de 78,93 metros quadrados, que somados perfazem 250,86 metros quadrados, correspondendo-lhe, no solo, a fração ideal de 27,05 metros quadrados ou o equivalente a 4,5454%. A essa unidade autônoma correspondem e lhe são integrados dois “box” ou espaços para guarda de automóveis, identificados nos pavimentos do primeiro e segundo subsolo com a mesma numeração.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				44.61.66.0950.01.007	
Matrícula Imobiliária nº				44.831	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	23/05/2017	Indisponibilidade de Bens	de	Proc. nº 0002069-44.2011.5.15.0109	União Federal
Av. 05	16/10/2017	Indisponibilidade de Bens	de	Proc. nº 0016600-19.2003.5.15.0109	Gabriel Bezerra, Douglas Aguilera Lima e Instituto Nacional do Seguro Social
Av. 06	30/08/2018	Penhora Exequenda		Proc. nº 1029344-90.2016.8.26.0602	Condomínio Edifício Itamarati
Av. 07	23/05/2019	Indisponibilidade de Bens	de	Proc. nº 0000998-68.2010.5.15.0003	Ed Carlos Martins

OBS 01: O Condomínio edilício é de padrão superior, composto por torre única com 11 (onze) pavimentos e um total de 21 unidades autônoma, sendo 2 (duas) unidades por andar, com portaria e segurança 24 horas. A unidade nº 41 é composta por sala com 2 (dois) ambientes, varanda fechada, cozinha, área de serviço, WC de empregada, 3 (três) dormitórios sendo 1 (um) WC comum e 1 (um) suíte com closet (Laudo de Avaliação às fls. 175/216).



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 580.000,00 (Ago/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 175/216).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 612.511,30 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época da praça.

Débitos Tributários: R\$ 24.227,61 IPTU (Fev/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 44.798,55 (Fev/2022 – Fls. 271). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (Decisão de Fls. 232/233).

02 - A Praça Única terá início em **18 de abril de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 18 de maio de 2022, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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).

08 - 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 remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 nº 236/2016, CNJ). 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).

11 - 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, bem como os decorrentes de débitos condominiais (Decisão de Fls. 232/233), os quais ficarão sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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, §1º, do CPC).

13 - 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).

14 - 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 nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de março de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARCOS JOSÉ CORRÊA
JUIZ DE DIREITO