

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 42ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LUÍS AUGUSTO LANNARO DE ANDRADE (CPF/MF Nº 249.579.228-61)**, **LUCAS DO PRADO RIBEIRO MARTINS (CPF/MF Nº 460.271.788-84)**, e seus cônjuges se casados forem; do terceiro interessado: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA (CNPJ/MF Nº 46.634.044/0001-74)**; dos credores: **ANESIA CAROLINE BISPO CORREA (CPF/MF Nº 396.070.008-38)**,

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, da 42ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 **RENAN RODRIGUES CATAN (CPF/MF Nº 026.834.021-80)**, e **MARCUS VINICIUS RODRIGUES CATAN (CPF/MF Nº 379.621.818-00)** em face de **LUÍS AUGUSTO LANNARO DE ANDRADE (CPF/MF Nº 249.579.228-61)**, e **LUCAS DO PRADO RIBEIRO MARTINS (CPF/MF Nº 460.271.788-84)** nos autos do **Processo nº 1041330-14.2024.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, 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:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Voluntários da Pátria, nº 512, determinando casa 01, casa 02 e casa 03, Vila Carvalho, Sorocaba/SP, CEP: 18060-005.

DADOS DO IMÓVEL	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº (CASA 01)	44.41.99.0035.01.0001
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº (CASA 02)	44.41.99.0035.02.0001
INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº (CASA 03)	44.41.99.0035.03.0001
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	24.761
CARTÓRIO:	1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Os prédios sob os nºs 1, 2, e 3, tendo entrada pelo nº 512 da Rua Voluntários da Pátria, construídos em terreno de forma irregular com as medidas e confrontações seguintes: 2,00 metros de largura na frente para a referida Rua Voluntários da Pátria; 40,00 metros de comprimento do lado direito, onde confronta com propriedade de Guilherme Grans ou sucessores; 12,00 metros de largura no fundo, onde confronta com propriedade de Francisco Telles Martins ou sucessores, no lado esquerdo, partindo da Rua Voluntários da Pátria, segue inicialmente na extensão de 02,30 metros, deflete a esquerda e segue na extensão de 0,40 metros, deflete a direita e segue na extensão de 20,00 metros, deflete à direita e segue na extensão de 10,40 metros, confrontando em todas essas faces com propriedade de Rodolfo Valentim; deflete à esquerda e segue na extensão de 15,40 metros, confinando com Silvério Vilazio de Oliveira, encontrando a linha do fundo, encerrando a área de 221,40 metros quadrados.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 04	05/07/2024	Penhora	Proc. nº 0010080-81.2019.5.15.0109	Anesia Caroline Bispo Correa

Av. 05	10/07/2024	Indisponibilidade	Proc. nº 0010080-81.2019.5.15.0109	Anesia Caroline Bispo Correa
Av. 08	23/10/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 1041330-14.2024.8.26.0100	Renan Rodrigues Catan e Marcus Vinicius Rodrigues Catan



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: No terreno encontra-se edificado um conjunto de 3 (três) kitnets, cada uma composta por quarto, sala, cozinha, banheiro e quintal. Cada unidade possui 35 m² de área construída, bem como inscrição municipal individualizada, conforme consta na Av. 06 da referida matrícula (Fls. 191/192).

OBS. 02: De acordo com a Ficha Cadastral apresentada pela Prefeitura de Sorocaba às Fls 228/229, o imóvel possui uma área total de terreno de 300m², entretanto, na Certidão de Matrícula Imobiliária consta uma área total de terreno de 221,40m².

OBS. 03: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica do imóvel.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 260.000,00 (Set/2025 – Fls. 205/214 – Homologação pela média às Fls. 283). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 270.848,11 (Jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 232.484,19 (Mar/2026 – Fls. 282).



DATAS DO LEILÃO

1ª Praça: Início em: 10/08/2026, às 15 horas e término em: 13/08/2026, às 15 horas.

2ª Praça: Início em: 13/08/2026, às 15 horas e término em: 02/09/2026, às 15 horas.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação atualizada (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).



PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), 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. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



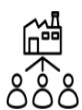
LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



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).



ARREMATÇÃO 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).



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).



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 2 (dois) dias** 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).



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. Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes (Decisão de Fls 288/290), e 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 2 (dois) dias** da realização do leilão (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).



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 acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre 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. Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, este Leiloeiro Oficial comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos, devendo tal advertência constar do edital (Decisão de Fls. 288/290).



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 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).



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.



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, § 1º, do CPC).



PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).



PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).



FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009) (Decisão de Fls. 288/290), 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).



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 termos do artigo 1.228 do Código Civil.



PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.



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.

São Paulo, 13 de julho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES
JUIZ DE DIREITO