

27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL- SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **UNIFICA VEÍCULOS E PEÇAS LTDA, PAULO VENÂNCIO DE OLIVEIRA, CRISTIANE SILVA CERRI DE OLIVEIRA e MARIO SERGIO PEREIRA DE SOUZA**, bem como da credora, **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ITAI, PARANAPANEMA, AVARÉ - SICOOB CREDICERIPA**. A Dra. **Melissa Bertolucci**, MMª. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível Do Foro Central Cível – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum Cível - **Processo nº 1028577-06.2016.8.26.0100** movida pelo **BANCO VOLKSWAGEN S/A** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **23/01/2023 às 14h e 05min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 14h e 05min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido os bens pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, através do Sistema **LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br**, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rodovia Engenheiro Tomaz Magalhães, nº 231, Conjunto Habitacional Haydee Athie, Piraju/SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, 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), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.



DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço, a título de comissão ao Leiloeiro - Sistema LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Leiloeiro, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial. O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014).

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo MM. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s)



bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o MM. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

AUTO DE ARREMATÇÃO: 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). O auto de arrematação será assinado por este 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).

RELAÇÃO DO BEM: UM TERRENO URBANO, sem construção, com frente para a Rodovia SP287 que liga Fartura a Pirajú, onde mede 70,00ms; a direita confronta com propriedade de Mario Gonçalves da Motta e outros, onde mede 90,00ms, à esquerda confronta com a área nº 02, de propriedade de Mario Gonçalves de Motta, onde mede 70,00ms, perfazendo a área de 6.300.00ms². Havido dito imóvel área maior conforme matrícula nº 8645.R.01. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: UM IMÓVEL COMERCIAL, O imóvel é urbano e utilizado para atividade de comércio de veículos automotores (concessionária de veículos), sendo suas instalações e disposições para essa finalidade. Trata-se de imóvel comercial em bom estado de conservação, contando com as seguintes dependências: Salão de exposições de automóveis, duas salas de espera, banheiros, salas de atendimento com divisórias em painéis, duas salas de diretoria; sendo estes ambientes dotados de portas e Janelas em vidros de blindex, piso frio e laje em concreto; No setor de serviços (deposito de peças de automóveis, funilaria, mecânica, pintura e estacionamento) é dotado piso em concreto, cobertura em estrutura metálica e portas em ferro; Na parte inferior há um refeitório e dois galpões para depósito, coberto por laje e piso em concreto; A área externa em torno do prédio contem calçamento em lajotas (conf.fls.417-438). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Piraju sob o nº 0-10-12- 21-0014-0133-01-00-0. Matriculado no CRI de Piraju sob o nº 11.782.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial, a.t 6.300,00m², a.c 2.833,25m², Conj. Hab. Haydee Athie, Piraju/SP.

ÔNUS: R.8 HIPOTECA em favor de BANCO VOLKSWAGEN S/A (exequente). **AV.9 INDISPONIBILIDADE** expedida pela Vara Cível de Fartura, proc. 10010021920178260187. **AV.10 PENHORA** expedida nestes autos. **AV.11 PENHORA** expedida pela Vara Cível de Fartura, proc. 1000295-85.2016.8.26.0187. **AV.12 PENHORA** expedida pela 1ª Vara Cível de Pirajú, proc. 0000365-95.2019.8.26.0452. **AV.13 PENHORA** expedida pela 1ª Vara Cível de Piraju, proc. 1002343-95.2016.8.26.0452.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 7.073.673,45 (sete milhões, setenta e três mil, seiscentos e setenta e três reais e quarenta e cinco centavos) para set/2022 - que



será atualizado na data do leilão, conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 14 de February de 2023.

Dra. Melissa Bertolucci

MM^a. Juíza de Direito da 27^a Vara Cível Do Foro Central Cível – SP

