

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Batatais – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **AUBA AUTOMÓVEIS BATATAIS LTDA, PERCY GARBELLINI, ERIKA BULGARELLI GARBELLINE KAMENSEK, FERNANDO PEREIRA KAMENSEK e ETHEL BULGARELLI GARBELLI**, bem como do credor hipotecário, **BANCO NOSSA CAIXA S/A**. O Dr. **Alexandre Gonzaga Baptista Dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Batatais-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 Carta Precatória Cível nº **1000038-81.2020.8.26.0070**, expedida pela 5ª vara Cível do Foro Central São Paulo - SP no Processo nº 1063488-15.2014.8.26.0100 em que o **BANCO VOLKSWAGEN S/A** move 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 **04/07/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **07/07/2022 às 14h e 35min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/08/2022 às 14h e 35min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

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: Sistema - Lance Judicial por um de seu(s) Leiloeiro(s) nomeado(s) Sr.(s) **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP 550**, www.lancejudicial.com.br

DO LOCAL DO BEM: Avenida Heitor Arantes Netto, sn, Cachoeira Cayapos, Batatais/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 a 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 Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

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 M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o



mesmo esteja ocupado.

DA RETIRADA: Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado. Para retirar o bem arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar em cartório o respectivo “Mandado de Entrega do Bem”. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

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 M.M. 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, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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).

RELAÇÃO DO BEM: UM LOTE DE TERRENO, situado nesta Cidade e Comarca de Batatais, no local denominado CACHOEIRA DOS CAYAPÓS, consistente do lote de nº 01(um) da Quadra I(i), com frente para a Rua II-8, e que mede : 39 mts (trinta e nove metros) de frente para a Rua II-8 e Perimetral Leste; 139 mts (cento e trinta e nove metros) da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 02 da mesma quadra; 131 mts (cento e trinta e um metros) da frente aos fundos pelo outro lado, confrontando com a Rua II-1; e 42 mts(quarenta e dois metros) na face dos fundos, confrontando com a Avenida Radial Leste, encerrando dito imóvel uma área superficial de 5.753 mts quadrados. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um Imóvel Residencial, dentre outras construções, aparentemente não averbadas, com a área construída de 270,00m², cujas construções encontram-se dentro das seguintes características e identificações : Imóvel Residencial : tida ao popular como sendo “sede”, construído de tijolos e coberta com telhas, contendo vários cômodos, dependências e acessórios, tais como : sala de visita/jantar, corredor de circulação, o qual dá acesso a três quartos, uma instalação sanitária, azulejo ao teto, copa/cozinha



conjugados, azulejo ao teto, sendo que, saindo da copa/cozinha, a construção possui também, um corredor de circulação, o qual dá acesso a uma instalação sanitária, azulejo ao teto, área de serviço, e uma cozinha externa; Casa de Empregado/Caseiro, no mesmos moldes da construção supra citada, a qual é assobradada, sendo a parte térrea, composta de hall de entrada, uma instalação sanitária, azulejo ao teto e uma despensa, sendo que a parte assobradada, possui sala de tv/estar, e um dormitório, tudo também lajotado, piso cerâmico; Barracão, construído de tijolos, e coberto de telhas, piso de concreto, tipo usinado, sem divisão interna, com acesso por portão de ferro, esquadrias de ferro/vidro; Um Reservatório, sendo o mesmo elevado(modelo Taça), capacidade 15.000 litros, em ferro, com bombas instaladas cuja captação d'água, da-se por meio de poço semi artesiano, com área externa, com diversas árvores frutíferas e ornamentais, hortaliças, pequena cultura de café, cujo terreno possui topografia plana, e finalmente, algumas outras pequenas benfeitorias, dependências e acessórios (conf.fl.57). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 01.14.009.0296.001. Matriculado no CRI de Batatais sob o nº 10.783.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 5.753m², a.c 270m², Cachoeira Dos Cayapos, Batatais/SP.

ÔNUS: R.7 HIPOTECA em favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A. **AV.18** RESTRIÇÃO DE ORDEM PRIVADA expedida pelo artigo 213, I, "a" da Lei Federal nº 6.015/73 com os seguintes itens: a) nas chácaras, será permitido, somente a construção de uma residência unifamiliar, sendo portanto, proibido o desmembramento do terreno; b) não construir e explorar qualquer tipo de estabelecimento comercial, tais como hotel, motel, casas de cômodos e similares; d) Não construir quadros e campos esportivos com fins de exploração pecuniária, e e) Não dividir o lote em área inferior ao módulo do INCRA, mesmo de fato. **AV.20** PENHORA expedida pelo Setor de Execuções Fiscais de Batatais, proc. 3169/2008. **AV.21** PENHORA expedida nestes autos – juízo deprecante.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) para set/20.

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 e será afixado no átrio fórum no local de costume. Batatais, 16 de março de 2022.

Dr. Alexandre Gonzaga Baptista dos Santos

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Batatais -SP

