



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, bem como do proprietário do domínio direto, MUNICIPIO DE BATATAIS e dos credores hipotecários, BANCO ITAÚ S.A e FIRST CREDIT SECURITIZADORA 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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0002009-65.2013.8.26.0070** em que **G2 RECUPERADORA DE CRÉDITOS E INVESTIMENTOS S/A (G2 RECUPERADORA)** 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 **20/01/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/01/2023 às 14h e 50min**; 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 **14/02/2023 às 14h e 50min (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: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Dr. Amador de Barros, nº 1.190, Batatais/SP.

DÉBITOS: Constatam débitos de dívida ativa sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 132.183,44 (nov/22)**; contam débitos de IPTU referente ao ano de 2022 no montante de **R\$ 14.203,94 (nov/22)**. 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: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). A apresentação de proposta não suspende o leilão.

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**. (*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.

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 MM. 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, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação 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: O DOMÍNIO ÚTIL DE UM PRÉDIO, situado nesta cidade e comarca de Batatais-SP, na Avenida Dr. Amador de Barros nº 1.190, edificado dentro da seguinte descrição perimétrica: "tem seu início no alinhamento da Av. Dr. Amador de Barros, lado par, deste ponto, segue em frente linha reta, distância de 11,20 metros, na confrontação com imóvel designado "A" de propriedade de Auba Automoveis Batatais Ltda, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distância de 4,40 metros, na confrontação anterior, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 5,80 metros, na confrontação anterior, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à esquerda segue em frente linha reta distância de 1,20 metros, na confrontação anterior, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 12,20 metros, na confrontação anterior, encontrando um ponto deste ponto, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 5,50 metros, confrontando com Spadoni S/A, Importação Comércio e Industria, encontrando marco 03, deste marco deflete à esquerda segue em frente linha reta, distância de 10,60 metro, na confrontação anterior, encontrando marco 04, deste marco, deflete à direita, e segue em frente linha reta, distância de 14,40 metros, confrontando com José Ferreira de Pádua, encontrando o marco 05, deste marco deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distância de 22,00 metros, na confrontação anterior, encontrando marco 06, deste marco deflete à direita segue em frente linha reta, distância de 5,50 metros, confrontando com Unelta - União Eletreficadora Ltda, encontrando o marco 07, deste marco deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distância de 2,00 metros, na confrontação anterior, encontrando marco 08, deste marco, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 15,20 metros, na confrontação anterior, encontrando o marco 09, deste marco, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 23,80 metros, confrontando com Mariza Silva Mazarão, encontrando o marco 10, deste marco, deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distância de 18,00 metros, na confrontação anterior, encontrando o marco 11, deste marco, deflete à esquerda, segue em frente linha reta distância de 13,40 metros, na confrontação anterior, encontrando marco 12, deste marco, deflete à direita, segue em frente linha reta distância de 18,50 metros, confrontando com Carlos Augusto Morandi Pimenta, encontrando marco 13, deste marco, deflete à direita, segue em frente linha reta, distância de 53,50 metros, confrontando com Maria Terezinha Cinquini Pereira Kamensek e Luis Antonio Dilelo, encontrando marco 14, exatamente no alinhamento da Avenida Dr. Amador de Barros, lado par, deste marco, deflete à direita, e segue em frente linha reta, pelo alinhamento referido, distância de 72,25 metros, encontrando um ponto exatamente no alinhamento da Avenida Dr. Amador de Barros, lado par, onde teve início e fim a presente descrição perimétrica, encerrando uma área total de 3.720,00 m2." Imóvel designado "B". **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se da construção de "Um Préfio – perfil comercial e/ou industrial, com as características de tal, sua condição constata-se pela inicial da descrição devidamente matriculada, pelo que também devemos nos reportar para "Av. 2" da retro citada matrícula imobiliária, donde encontra-se devidamente averbada a construção edificada, a qual encerra a área total construída de 1.552,00m2 (um mil, quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados), o qual é constituído de tijolos de barro, e coberto, óra com telhas de barro, de



modelos variados, ora com as do tipo eternit, sendo que a distribuição dessas construções, no presente, serão identificados como sendo “Blocos”, a saber: Bloco 1 – área administrativa, Bloco 2- área mecânica, Bloco 3 – área lavador e demais, Bloco 4 – área de circulação [...], no geral, padrão construtivo se enquadra como sendo “normal/bom”, visto materiais de acabamento assentados, com tempo construtivo estimado em idade superior a 52 (cinquenta e dois) anos, e seu estado de conservação se enquadra como sendo bom, entretanto, carece de reparos, os se enquadram como sendo simples, e finalmente, pintura, se o caso, entretanto, imóvel parcialmente em desuso, visto que apenas e tão somente, área comercial em parte em uso/funcionamento (conf.fls.649-672). **CONSTA NA AVERBAÇÃO 2:** O prédio nº 1.190 da Avenida Doutor Amador de Barros, objeto desta matrícula, possui uma área construída de 1.550,00m2 (mil, quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 01.02.014.0493.001. Matriculado no CRI de Batatais sob o nº 18.179.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Dominio Útil do Imóvel Comercial, a.t. 3.720,00m2, a.c 1.550,00m2, Batatais/SP.

ÔNUS: R.3 e AV.5 HIPOTECA expedida em favor do BANCO ITAÚ S.A os direitos do crédito foram cedidos à FIRST CREDIT SECURITIZADORA S.A (conf.fls.454). **AV.6** PENHORA expedida nestes autos. **AV.7** PENHORA expedida pelo Ofício Cível e da Infância e Juventude de Batatais, proc. 10022440520198260070. **AV.8** PENHORA expedido pela 1ª Vara Federal da Comarca de Ribeirão Preto/SP, proc. 50052405720184036102. **AV.9** PENHORA expedida pelo Ofício Cível e da infância e Juventude de Batatais, proc. 40002153820138260070.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) para jul/2021 - (conf.fls.614-637).

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.

