

**3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul-SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **AUBA AUTOMÓVEIS BATATAIS LTDA.**, bem como titular do domínio direto **MUNICÍPIO DE BATATAIS**, e dos terceiros interessados, **VOLKSWAGEN DO BRASIL INDUSTRIA DE VEICULOS AUTOMOTORES LTDA.**, **CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.** e **SAO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS SC LTDA.** O Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, MM. Juíz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1008361-55.2014.8.26.0565** - em que **BANCO VOLKSWAGEN S/A** move em face do referido executado 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/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), com **1º Leilão** que terá início no dia **22/05/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/05/2023 às 13h e 26min**; 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 **22/06/2023 às 13h e 26min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% 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 DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Amador de Barros, nº 1.189, Castelo, Batatais - SP - CEP 14300196.

**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 GRUPO LANCE, 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/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.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).

**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 pelo Grupo Lance, 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, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**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 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).

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE OS PRÉDIOS**, situados nesta cidade e comarca de Batatais, na Av. Dr. Amador de Barros, nºs. 1.163, 1.171, 1.177 e 1.189, com área construída de 1.988,00m<sup>2</sup>, edificadas em terreno com a seguinte descrição perimétrica: tem início num ponto do alinhamento da Av. Dr. Amador de Barros, lado ímpar, deste ponto, segue-me frente linha reta, distancia de 20,70 metros, na confrontação com imóvel designado "A", de propriedade de Auba Automóveis Batatais Ltda., encontrando um ponto, deste ponto, deflete à direita, segue em frente linha reta, distancia de 18,90 metros, na confrontação

anterior, encontrando um ponto, deste ponto, deflete à esquerda segue em frente linha reta, distancia de 13,30 metros, na confrontação anterior, encontrando o marco 03, deste marco, segue em frente linha reta, distancia de 55,70 metros, confrontado com Geraldo Gregório, e parte com Mair Refrigeração, encontrando o marco denominado 04; deste marco, deflete à esquerda segue em linha reta, distancia de 34,00 metros, confrontando com Claudemira Rampim Spina, Marco Fábio Spina, Luiz Guioto Neto e Jairo Luiz Spina, encontrando marco denominando 05; deste marco, deflete à esquerda, segue em frente linha reta distância de 22,00 metros, confrontando com Zoraide Pupim, encontrando marco denominado 06; deste marco, deflete à direita segue em frente linha reta distancia de 18,60 metros, confrontando com Zoraide Pupin e Vergílio Pupin, encontrando marco 07; deste marco, deflete à esquerda segue em frente linha reta, distancia de 37,60 metros, confrontando com Maria Luiz Daí Picolo dos Santos, encontrando marco denominado 08; deste marco, deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distancia de 0,66 metros, encontrando marco denominado 09; deste marco, deflete à direita, segue em frente linha reta, distancia de 30,00 metros ainda na confrontação anterior, encontrando marco 10, junto ao alinhamento da Av. Dr. Amador de Barros, lado ímpar, deste marco deflete à esquerda, segue em frente linha reta, distancia de 32,40 metros, pelo alinhamento da Av. Dr. Amador de Barros, referido, lado ímpar, encontrando o ponto onde teve inicio e fim a presente descrição perimétrica, perfazendo uma area total de 3.901,00m<sup>2</sup>. Imóvel denominado "B" . **Cadastrado na PM de Batatais-SP, sob o nº. 01.02.013.0035.001 (AV.4). Matriculado no CRI de Batatais-SP sob o nº 18.252.**

**DESCRITÃO COMERCIAL:** Direitos do Imóvel Comercial, galpão. A. const. 1.988,00m<sup>2</sup>. A. tot. 3.901,00m<sup>2</sup>. Batatais-SP.

**ÔNUS:** **R.2** HIPOTECA em favor Banco Volkswagen S/A., Volkswagen Leasing S/A. – Arrendamento Mercantil; Consórcio Nacional Volkswagen Ltda; São Bernardo Administradora de Consórcios Ltda; e Volkswagen do Brasil Ltda. **AV.5** PENHORA expedida nestes autos. **AV.6** INDISPONIBILIDADE 3ª Vara de Feitos Tributários do Estado de Belo Horizonte/MG, proc. 0024101745222. **AV.7–AV.8** INDISPONIBILIDADE expedida pela Administração do Fórum de Belo Horizonte-MG, proc. 0024141892273. **AV.9** PENHORA expedida pela 1ª Vara Federal de Ribeirão Preto-SP, proc. 50052405720184036102. **AV.10** INDISPONIBILIDADE 1ª Vara Cível de Ouro Preto-MG, proc. 50023691920208130461.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 5ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, proc. 1063488-15.2014.8.26.0100;  
PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, proc. 1074575-65.2014.8.26.0100;  
PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 1ª vara cível da Comarca de Batatais/SP, proc. 1003656-73.2016.8.26.0070.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para set/20.

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.250.601,60 (três milhões, duzentos e cinquenta mil, seiscentos e um reais e sessenta centavos) para abril/2023 - que será atualizado 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**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Caetano do Sul, 5 de May de 2023.

**Dr. Sérgio Noboru Sakagawa**

GRUPO  
LANÇE

MM. Juíz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul - SP