

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, 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, 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, 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 1.988,00m², 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 3.901,00m². 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. 1.988,00m². A. tot. 3.901,00m². 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