

05ª Vara do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **AUBA AUTOMÓVEIS BATATAIS LTDA, PERCY GARBELLINI, ERIKA BULGARELLI GARBELLINI KAMENSEK, FERNANDO PEREIRA KAMENSEK, ETHEL BULGARELLI GARBELLINI**, bem como dos terceiros interessados **DOSSO TOLEDO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** e do titular do domínio direto **PREFEITURA MUNICIPAL DE BATATAIS**. O Dr. **Guilherme Silveira Teixeira**, MM. Juiz de Direito da 05ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – 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 1063488-15.2014.8.26.0100** em que **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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **22/07/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/07/2024 às 14h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/09/2024 às 14h e 00min (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: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrem, 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.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Dr. Amador de Barros, Bairro Castelo, 1195, Batatais – SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza *propter rem*) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação; em caso de desistência do lance o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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: UM TERRENO, situado nesta cidade de Batatais, na Avenida Amador de Barros, na quadra completada pelas ruas Senador Feijó, São Paulo e Ana Luiza, assim descrito e caracterizado: tem início em um ponto junto ao alinhamento da Avenida Doutor Amador de Barros, lado ímpar, distante 37,96m. (trinta e sete metros e noventa e seis centímetros) do alinhamento da Rua Ana Luiza; daí, segue em direção aos fundos, confrontando com o imóvel da matrícula nº 30.609, em linha reta, numa distância de 20,70m (vinte metros e setenta centímetros) até um ponto; daí, deflete à esquerda com ângulo de 90° (noventa graus) e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Auba Automóveis Ltda, em linha reta, numa distância de 15,64m. (quinze metros e sessenta e quatro centímetros) até um ponto; daí, deflete à esquerda com ângulo de 90° (noventa graus) e segue confrontando com a Avenida Doutor Amador de Barros em linha reta, numa distância de 15,64m. (quinze metros e sessenta e quatro centímetros) até encontrar o ponto onde teve início e fim a presente descrição, perfazendo uma área total de 323,75m² (trezentos e vinte e três metros quadrados e setenta e cinco centímetros), contendo um prédio sob o nº 1.195 (mil cento e noventa e cinco), com área construída de 562,00m² (quinhentos e sessenta e dois metros quadrados). **Cadastro na Prefeitura sob nº 01.02.013.0075.001. Matriculado no CRI de Batatais/SP sob o nº 30.609.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel, a.t 323,75m², a.c 562,00m², Batatais – SP.

ÔNUS: AV.01 PENHORA expedida nestes autos.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 03ª Vara de São Caetano do Sul – SP, proc. 1008361-55.2014.8.26.0565.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 697.000,00 (seiscentos e noventa e sete mil reais) para jul/2023 (conf.fls.969-972).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 720.970,39 (setecentos e vinte mil, novecentos e setenta reais, e trinta e nove centavos) para jun/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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 – SP, 1 de July de 2024.

Dr. Guilherme Silveira Teixeira

MM. Juiz de Direito da 05ª Vara do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP.