

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **AUTO COMERCIAL LORENCAR LTDA** (CNPJ: 51.784.403/0001-00), **MARCOS TEIXEIRA DA SILVA** (CPF: 361.127.128-49), **LILIAN TEREZA PAIVA NUNES TEIXEIRA DA SILVA** (CPF: 169.473.808-63), **SILVIA MARIA MARCONDES T. DA SILVA** (CPF: 570.002.988-04), **MÁRIO TEIXEIRA DA SILVA** (CPF: 514.797.538-15), credores **PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA** (CNPJ: 47.563.739/0001-75), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), credor hipotecário **VOLKSWAGEN LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL** (CNPJ: 49.324.619/0001-40), **CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA** (CNPJ: 47.658.539/0001-04), **SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA** (CNPJ: 55.033.344/0001-99), **VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA** (CNPJ: 59.104.422/0001-50), terceira interessado **TEREZA EVANGELISTA TEIXEIRA DA SILVA** (CPF: 074.774.228-68), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0119208-38.2001.8.26.0100**, em trâmite na **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO VOLKSWAGEN S/A** (CNPJ: 59.109.165/0001-49).

A Dra. Edna Kyoko Kano, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um lote de terreno, sob nº 16 (dezesseis), da Quadra M, do loteamento denominado "Parque Mondesir", nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a rua 13, também conhecida como rua Piauí, onde mede 12,00m (doze metros), do lado direito confronta com o lote 17, medindo 34,91m (trinta e quatro metros e noventa e um centímetros), do lado esquerdo confronta com os lotes 15 e 12, por duas linhas em uma só reta; 26,04 (vinte e seis metros quatro centímetros), com o lote 15 e 12,55m (doze metros e cinquenta e cinco centímetros), onde confronta com o lote 12, e nos fundos confronta com o lote 11, medindo 12,55 (doze metros e cinquenta e cinco centímetros). **Cadastro Municipal nº 5.100.16. Matrícula nº 6.743 do 1ª CRI de Lorena/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.837/1.878, o presente imóvel não possui edificações ou benfeitorias construídas.

ÔNUS: Consta Matrícula nº 6.743, conforme **R.05(21/07/1998)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA em favor de BANCO VOLKSWAGEN S/A, VOLKSWAGEN LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA, SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, e VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA, **R.06(15/04/2009)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 171.074,00 (outubro/2018). VALOR ATUALIZADO DO BEM: R\$ 254.107,73 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Um terreno rural, destinado à Chácara, contendo 19.054,00m² (dezenove mil, e cinquenta e quatro metros quadrados), mais ou menos, situado no bairro do Quatinga, deste distrito, município e comarca de Lorena, dividindo atualmente com a antiga rodovia São Paulo-Rio, com José Delfino, com Jovem Agostinho de Aquino ou sucessores, com Sergio Ivan Said Fontanini, com o Prof. Francisco Marques ou sucessores, dentro das confrontações, medidas e área seguintes: Começa à margem da antiga rodovia estadual São Paulo-Rio, na divisa com propriedade de José Delfino, segue em reta, fazendo divisa com este, numa distância de 181,00 (cento e oitenta e um metros), em linha perpendicular à rodovia até encontrar a divisa de propriedade de Jovem Agostinho de Aquino, ou sucessores; deste ponto deriva à direita, fazendo um ângulo ligeiramente obtuso e segue em linha reta numa distância de 192,00 (cento e noventa e dois metros), fazendo divisa agora com Sergio Ivan Said Fontanini, até encontrar a referida rodovia São Paulo-Rio; deste ponto deriva à direita e segue pela rodovia na distância de 100,90m (cem metros e noventa

centímetros), até o ponto de partida, fechando uma área de 19.054,00m², mais ou menos. **INCRA nº 635.103.001.082. Matrícula nº 363 do 1ª CRI de Lorena/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1789/1829 - AUTOS, os imóveis de matrícula nº 363 e nº 2.975 compõem uma única chácara, utilizada para a criação de equinos, bovinos e suínos (à época do laudo). Sobre o terreno da matrícula nº 363 encontram-se erigidas as benfeitorias materializadas por uma casa sede, piscina (desativada à época do laudo) e respectivo "deck", três casas de colonos, um galinheiro, um depósito, três galpões, alambrados ao longo do perímetro e pavimentação de via interna.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 363, conforme **R.08(21/07/1998)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA em favor de BANCO VOLKSVAGEN S/A, VOLKSVAGEN LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA, SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, e VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA, **R.10(18/09/2001)**, outro ônus real, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula penhorado conforme determinação dos autos da ação de Execução, processo 225/98, perante a 1ª Vara da Comarca de Lorena, movida por Banco do Brasil S/A, **R.12(15/04/2009)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 874.000,00 (outubro/2018). VALOR ATUALIZADO DO BEM: R\$ 1.298.211,02 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Um pequeno terreno, situado no bairro do Quatinga, distrito, município e comarca de Lorena, com uma quarta, mais ou menos, ou sejam seiscentos e cinco ares, com uma pequena morada de case, dividindo na frente com a Rodovia São Paulo-Rio, dividindo de um lado com Benedito Ferreira, e de outro lado com Jovino Ferreira Leite ou sucessores desses confinantes, terreno esse de formato triangular, desligado das terras da Fazenda Providência de propriedade do referido Jovino Ferreira Leite ou sucessores. **INCRA nº 635.103.004.596/2. Matrícula nº 2.975 do 1ª CRI de Lorena/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1789/1829 - AUTOS, os imóveis de matrícula nº 363 e nº 2.975 compõem uma única chácara, utilizada para a criação de equinos, bovinos e suínos (à época do laudo). Sobre o terreno da matrícula nº 2.975 encontram-se erigidas as benfeitorias materializadas por uma casa de colono, uma pocilga, alambrados ao longo da extensão perimetral e pavimentação em via interna.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 2.975, conforme **R.08(21/07/1998)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA em favor de BANCO VOLKSVAGEN S/A, VOLKSVAGEN LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA, SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, e VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA, **R.10(18/09/2001)**, direito real de garantia registrado na matrícula, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula penhorado conforme determinação dos autos da ação de Execução, processo 225/98, perante a 1ª Vara da Comarca de Lorena, movida por Banco do Brasil S/A, **R.12(15/04/2009)**, penhora registrada na matrícula, PENHORA EXEQUENDA,.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 256.500,00 (outubro/2018). VALOR ATUALIZADO DO BEM: R\$ 380.996,71 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.933.315,46 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 18.618.209,87 (outubro/2024 – Conforme fls. 2.550 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/08/2026 às 14h30min, e termina em 28/08/2026 às 14h30min; 2ª Praça começa em 28/08/2026 às 14h31min, e termina em 17/09/2026 às 14h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e

débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos AUTO COMERCIAL LORENCAR LTDA, MARCOS TEIXEIRA DA SILVA, LILIAN TEREZA PAIVA NUNES TEIXEIRA DA SILVA, SILVIA MARIA MARCONDES T. DA SILVA, MÁRIO TEIXEIRA DA SILVA, bem como os credores PREFEITURA MUNICIPAL DE LORENA, BANCO DO BRASIL S/A, credor(a) hipotecário VOLKSWAGEN LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSÓRCIO NACIONAL VOLKSWAGEN LTDA, SÃO BERNARDO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, VOLKSWAGEN DO BRASIL LTDA, terceiro(a) interessado TEREZA EVANGELISTA TEIXEIRA DA SILVA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 31/07/2008. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 31 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

EDNA KYOKO KANO
JUÍZA DE DIREITO