

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes requerente(s): **BANCO ITAÚ - UNIBANCO S/A**, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e requerido(a)(s): **CIDACAR COMERCIO INDUSTRIA E IMPORTAÇÃO LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 49.271.935/0001-00, **HUMBERTO CARLOS CHAHIM**, inscrito no CPF nº 708.584.208-30, **MIGUEL CHAHIM**, inscrito no CPF nº 015.675.358-87, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, ANETE ZENI CHAHIM**, inscrita no CPF nº 708.584.388-87 e **CÉLIA ZENI CHAMIM**, inscrita no CPF nº. 796.908.158-49.

O Doutor MARCIO AUGUSTO ZWICKER DI FLORA, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BAURU/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 1017729-81.2015.8.26.0071– *Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários*, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 07 de novembro de 2024, à partir das 16h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 11/11/2024, às 16h00min.** , oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 11/11/2024, à partir das 16h01min., **com ENCERRAMENTO no dia de 02 de dezembro de 2024, às 16h00min.**, *admitindo-se lanços a partir de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação* (conforme r. decisão de fls. 1.472), atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lanço ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será

realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha;** (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

- DO(S) BEM(NS): Serão levados a leilão os lotes abaixo relacionados, localizados, a saber:

LOTE 01: 01 (UM) APARTAMENTO Nº 22, SITUADO NA RUA GENERAL OSÓRIO, Nº 447, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EXPLENDOR, BAIRRO SANTA EFIGÊNIA, COM ÁREA PRIVATIVA DE 34,30 M² (METROS QUADRADOS), MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO, pertencente a Matrícula nº 60.476 do 5º CRI de São Paulo/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Condomínio Edifício Explendor, situado à Rua General Osório, 447,

esquina da Rua Guaianazes, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, tendo uma área construída de 43,40 m², área útil de 34,30 m², área comum de 9,10 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 2,3286% no solo e demais coisas comuns. **Contribuinte:** 008.064.0202-4. **Proprietário:** Anelo Zenni, CIC nº 015.667.338-04. **Registro Anterior:** Transcrição nº 64.195, deste Cartório. **Ônus/Observações:** **Av. 02** – Para constar formal de partilha expedido e aditado pelo Juízo de Direito da Única Vara Cível da Comarca de Bariri, deste Estado, extraído dos autos nº 027/90, de inventário dos bens deixados por falecimento de Anélo Zene que também era conhecido por Anelo Zeni e Anelo Zenni, o qual era inscrito no CPF nº 015.667.338-04, cujo óbito ocorreu aos 30/12/1989, no estado civil de casado com Amélia Kronka Zene, pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado à herdeira filha Célia Zeni Chamim, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com Miguel Chaim, CIC nº 015.675.358-87. **Inscrição Municipal:** 008.064.0202-4. **Débito de IPTU:** R\$ 212,12 (duzentos e doze reais e doze centavos), conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo em setembro/2024. **Débitos Condominiais:** Em contato telefônico com a Administradora do condomínio (AJS – Imobiliária e Administração Ltda.), obteve-se a informação de que não há débitos condominiais até setembro/2024, referente ao imóvel objeto deste leilão. Todavia, a Administradora não enviou declaração negativa de débito. Sendo assim, deverá o interessado confirmar a veracidade da informação diretamente na Administradora, não tendo a mencionada informação via telefone efeitos legais. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está situado na Rua General Osorio, nº 447, apartamento nº 22, Bairro da Santa Efigênia, Município e Comarca de São Paulo; **b)** Constata o avaliador que, no momento da vistoria, foi atendido pelo Sr. Ricardo que informou que o imóvel avaliado atualmente é de propriedade da sua mãe, não autorizando a sua entrada, deixando, porém, de apresentar documentos que comprovassem a referida transação; **c)** Relata que o imóvel avaliado possui área privativa de 34,30 m², área total de 43,40 m² e área comum de 9,10 m²; **d)** Relata o avaliador que o local onde situa o imóvel avaliado possui os principais melhoramentos públicos, tais como: água, energia elétrica, transporte coletivo, gás encanado, rede de telefonia, calçamento, esgoto, luz pública, entre outros; **e)** Relata também que o terreno onde se situado o imóvel avaliado possui formato regular e topografia plana. **Observação 1)** Conforme informações do laudo de avaliação o imóvel está ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2)** Venda “*Ad Corpus*” e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO DE R\$ 327.749,85 (trezentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), setembro/2022. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 353.692,31 (trezentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta e um centavos), setembro/2024**, pela tabela prática do TJ/SP.

LOTE 02 – PARTE CORRESPONDENTE À 50% (CINQUENTA POR CENTO) DE 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM, Nº 19, LOCALIZADO NO 2º SUBSOLO DA GARAGEM METROPOLITANA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO METROPOLITANO, SITUADO NA AVENIDA SÃO LUIZ, Nº 153, BAIRRO DA CONSOLAÇÃO, MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO/SP, pertencente a Matrícula nº 45.831, conforme transcrição a seguir descrita: O lugar privativo nº 19 no 2º Subsolo de Garagem Metropolitana, integrante do Condomínio Metropolitan, situado à Avenida São Luiz, nº 153, no 7º Subdistrito-Consolação, representado 1/134 da referida garagem que contém a área global de 4.627,21 m², distribuídos entre o 2º Subsolo (4.372,23 m²) e suas rampas (171,68 m²) no 1º subsolo e 83,30 m² no térreo, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4,6636%. **Contribuinte:** 006.007.0868-3. **Registro Anterior:** transcrição 117.827, neste Cartório. **Ônus/Observações: R. 01** - Para constar que, pela escritura do 9º Cartório de Notas desta Capital, lv. 3.652, fls. 196, os proprietários Luiz de França Ribeiro que também assina Luiz de França Borges Ribeiro sua mulher Adelaide Ferreira de Camargo de França Ribeiro, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, CIC nº 107.147.408-10 venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Miguel Chaim, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77 com Celia Zeni Chaim, CIC nº 015.675.358/87 com Celia Zeni Chaim, CIC nº 015.675.358-87 e a Assad Buaride, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6515/77 com Philomena Merola Buaride, CIC nº 002.724.858-53; **R. 02** – Para constar que, por escritura lv. 1385, fls. 154, lavrada no 3º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários Assad Buaride, já qualificado, e sua mulher, com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, Philomena Merola Buaride, CPF nº 000.023.408-79, representada por seu marido, nos termos da procuração lavrada nas Notas do 19º Cartório desta Capital, no livro 981, às fls. 33vº com a interveniência de Miguel Chaim, já qualificado, e sua mulher Célia Zeni Chaim, RG nº 3.254.503-SP, sendo ela representada por sua procuradora e compradora Anete Zeni Chaim, procuração lavrada nas notas do 2º Cartório desta Capital, livro 95, às fls. 29, transmitiram por venda feita a Anete Zeni Chaim, solteira, CPF nº 708.584.388-87 a metade ideal (1/2), ou seja, cinquenta por cento do imóvel objeto dessa matrícula. **Inscrição Municipal:** 006.007.0868-3. **Débitos de IPTU:** R\$ 2.319,50 (dois mil, trezentos e dezenove reais e cinquenta centavos), conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo em setembro/2024. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de uma vaga de garagem descrita como nº 19, localizada no Edifício Garagem Metropolitana, situado a Avenida São Luiz, nº 153, Bairro da Consolação; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui área privativa de 5,00 m², área total de 5,00 m²; **c)** O local onde situa o imóvel avaliado possui os principais melhoramentos públicos, tais como: água, energia elétrica, transporte coletivo, gás encanado, rede de telefonia, calçamento, esgoto, luz pública, entre outros; **d)** Relata também que o terreno onde se situado o imóvel avaliado possui formato regular e topografia plana. **Observação:** Conforme dispõe o artigo 1.331, § 1º do Código Civil, o vaga de

garagem objeto de alienação não poderá ser arrematada por pessoas estranhas ao condomínio. **Observação 2)** Venda “*Ad Corpus*” e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DE R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), setembro/2022. AVALIAÇÃO DA QUOTA PARTE OBJETO DO LEILÃO: R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA QUOTA PARTE OBJETO DO LEILÃO: R\$ 18.885,18 (dezoito mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e dezoito centavos), setembro/2024**, pela tabela prática do TJ/SP.

LOTE 03 - 01 (UM) APARTAMENTO, Nº 702, SITUADO NA PRAÇA DA REPÚBLICA, Nº 80, BAIRRO DA REPÚBLICA, EDIFÍCIO ESTER, COM ÁREA PRIVATIVA DE 50,61 M² (METROS QUADRADOS), pertencente a Matrícula nº 45.305 do 5º CRI de São Paulo/SP, conforme transcrição a seguir descrita: O apartamento nº 702, localizado no 7º andar do “Edifício Ester”, a Praça da República, nº 80, esquina das Ruas Sete de Abril, 425 e Basílio da Gama, nº 25, no 7º Subdistrito-Consolação, com uma área de 50,61 m², correspondendo-lhe uma parte ideal de 0,49% no terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio e mais uma parte de 0,83% nas partes e coisas comuns somente dos apartamentos e escritórios. **Contribuinte:** 006.006.0098-1. **Registro Anterior:** transcrição 74.839, neste Cartório. **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, pela escritura do 9º Cartório de Notas desta Capital, lv. 3.643, fls. 155, os proprietários Mário José Pieraccini e sua mulher Doracy Rodrigues de Oliveira Pieraccini, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC nº 031.894.908-30, venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Miguel Chaim, CIC nº 015.675.358-87, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com Célia Zeni Chaim; **Av. 02** – Para constar que, pelo requerimento de 13/01/1993, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, registro nº 4.623, lv. 3 de Registro Auxiliar, o “Edifício Esther”, do qual faz parte integrante a unidade matriculada, foi tombado “*ex officio*”, conforme determina o parágrafo único do artigo 7º da Lei 10.032; **Av. 03** – Para constar **PENHORA** de 50% do imóvel objeto dessa matrícula extraída dos autos do processo nº 0006320-65.2009.8.26.0062, Ação de Execução Civil, em que figuram como partes Waldele Bodoni, CPF nº 172.326.438-53 em face de Miguel Chaim, CPF nº 015.675.358-87 **Inscrição Municipal:** 006.006.0098-1. **Débitos de IPTU:** não constam débitos, conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo em setembro/2024. **Débitos Condominiais:** não constam débitos, conforme informações obtidas junto a Administradora do Condomínio Adaplan. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado: a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está situado na Praça da República, nº 80, apartamento nº 702 do Edifício Ester, Bairro da República, Município e Comarca de São Paulo/SP; **b)** Relata que o imóvel avaliado possui área privativa de 50,61 m² e área total de 68,00 m²; **d)** O local onde situa o imóvel avaliado possui os principais melhoramentos públicos, tais como: água,

energia elétrica, transporte coletivo, gás encanado, rede de telefonia, calçamento, esgoto, luz pública, entre outros; **c)** O terreno onde se situado o imóvel avaliado possui formato regular e topografia plana. **Observação 1)** Conforme as fotos do laudo de avaliação imóvel parece estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2)** Venda “*Ad Corpus*” e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DE R\$ 693.600,00 (seiscentos e noventa e três mil e seiscentos reais), setembro/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 748.500,68 (setecentos e quarenta e oito mil, quinhentos reais e sessenta e oito centavos), setembro/2024**, pela tabela prática do TJ/SP.

LOTE 04 - 01 (UM) APARTAMENTO Nº 13, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELENICE, SITUADO NO JARDIM GUILHERMINA, POSSUINDO ÁREA PRIVATIVA DE 31,129 M² (METROS QUADRADOS), CIDADE DE PRAIA GRANDE/SP, pertencente a Matrícula nº 50.217 do CRI de Praia Grande/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício Elenice, situado no Jardim Guilhermina, nesta Cidade, o qual possui a área construída total de 37,921 m², sendo 31,129 m² de área útil e 6,792 m² de área comum, pertencendo-lhe uma parte ideal no terreno correspondente a 19,200 m² do todo. **Contribuinte:** 2.02.07.072.005.0013-5. **Proprietários:** Anelo Zene e sua mulher Amélia Kronka Zene, CIC nº 015.675.338-04, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a lei Federal nº 6.515/77. **Registro Anterior:** Transcrição nº 45.858, do CRI de São Vicente. **Ônus/Observações:** **R. 01** – Para constar que, do formal de Partilha expedido em 15 de março de 1991 e aditado em 10 de julho de 1991, pelo juízo de direito da Única Vara Cível, da Comarca de Bariri/SP, extraído dos autos de Inventário nº 027/90, dos bens deixados por falecimento de Anelo Zeni também conhecido por Anelo Zeni e Anelo Zenni, homologado por sentença que transitou em julgado, verifica-se que a nua propriedade do imóvel desta matrícula, foi atribuída à herdeira-filha Célia Zeni Chaim, CIC nº 796.908.158-49, casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à lei Federal nº 6.515/77, com Miguel Chaim, CIC nº 015.675.358-87; **R. 02** – Para constar que, do formal de Partilha referido no R. 1, verifica-se que o usufruto sobre o imóvel desta matrícula foi atribuído à Amélia Kronka Zene, já qualificada; **Av. 03** – Para constar que, por requerimento foi autorizada para ficar constando que o Condomínio Edifício Elenice situa-se na Rua Ipanema, nº 206, conforme certidão nº 2942/84, expedida pela Prefeitura local; **Av. 04** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, protocolo de indisponibilidade nº 202406.1116.03382109-IA-051, processo nº 15002621520228260062. **Inscrição Municipal:** 2.02.07.072.005.0013-5. **Débito de IPTU:** Constam débitos no importe de R\$ 27.729,60 (vinte e sete mil, setecentos e vinte e nove reais e sessenta centavos), conforme consulta pelo site eletrônico da Prefeitura Municipal da Praia Grande/SP em setembro/2024. **Débitos Condominiais:** Constam débitos no importe de R\$ 115.018,62 (cento e quinze mil,

dezoito reais e sessenta e dois centavos), conforme planilha de débitos apresentada pela Administradora Litoral Administração de Condomínios do Condomínio do Edifício Elenice **Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está localizado na Rua Ipanema, nº 224 – apto. 13 – Jardim Guilhermina – Praia Grande – SP; **b)** Relata também que, embora na fachada do prédio onde fica o imóvel avaliado conste duas numerações (nº 224 e 206), a documentação apresentada durante a vistoria, IPTU e AVCB, ambas indicam que o numeral do imóvel avaliado é nº 224 da Rua Ipanema, Praia Grande/SP; **c)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um apartamento padrão pequeno, possuindo: 01 (um) quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, acabamento padrão, piso frio em sua extensão, janelas em alumínio antigo e pintados, portas em madeira antiga, pintura a látex nas paredes e em cerâmica nas área molhadas, teto com pintura a látex, sem vaga de garagem, prédio de 03 (três) andares com 06 (seis) apartamentos por andar, idade aparente de 50 anos; **d)** O local onde situa o imóvel avaliado possui os principais melhoramentos públicos, tais como: água, energia elétrica, transporte coletivo, gás encanado, rede de telefonia, calçamento, esgoto, luz pública, entre outros. **Observação 1)** Conforme as fotos do laudo de avaliação, o imóvel parece estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2)** Venda “*Ad Corpus*” e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DE R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), julho/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 167.268,75 (cento e sessenta e sete mil, duzentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos), setembro/2024**, pela tabela prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 2.425.722,33 (dois milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil setecentos e vinte e dois reais e trinta e três centavos), abril/2024.

- **VISITAÇÃO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento, designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a

instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda;

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet, pelo site: www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que possam exercer o direito de preferência dos bens leiloados, os condôminos deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site gestor (www.lanceja.com.br); ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a condição de condômino do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados; e aderir às regras do gestor. **O condômino**

que não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.

Respeitadas as regras do art. 1.322 do Código Civil, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao condômino, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer eletronicamente ou presencialmente o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

O Condômino deverá ainda efetuar o pagamento do valor da comissão da leiloeira, na forma antes mencionada, pois o valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado.

Não havendo manifestação eletrônica e/ou presencial da preferência nessas oportunidades, operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À

VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) -**

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; **(ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre**

prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d) O Arrematante declara que:** **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela

obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(l)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente (s): **BANCO ITAÚ - UNIBANCO S/A** e Executado(a)(s): **CIDACAR COMÉRCIO INDÚSTRIA E IMPORTAÇÃO LTDA., HUMBERTO CARLOS CHAHIM E MIGUEL CHAHIM**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU, ANETE ZENI CHAHIM e e CÉLIA ZENI CHAMIM**. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Bauru/SP, 10 de outubro de 2024.

Doutor MARCIO AUGUSTO ZWICKER DI FLORA, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BAURU/SP.