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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **BANCO ITAÚ - UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e, executado(a)(s) **S/A JAUENSE DE AUTOMÓVEIS E COMÉRCIO SAJAC**, CNPJ nº 50.746.973/0001-42 **E HUMBERTO CARLOS CHAHIM**, inscrito no CPF nº 708.584.208-30 bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA – SETOR DE ARRECAÇÃO**.

O Doutor **MARCELO ANDRADE MOREIRA, MM. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE 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 1018010-37.2015.8.26.0071 – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, e que foi designada a venda dos bens penhorados e avaliados, *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 nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP, CEP: 0940-240 – Tel.: (11) 2988-6924 / 2988-6929/ 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br/atendimento@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 18 de março de 2025, à partir das 16h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 21/03/2025, 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 21/03/2025, à partir das 16h01min., **com ENCERRAMENTO no dia de 09 de abril de 2025, às 16h00min.**, *admitindo-se lances a partir de 70% (setenta por cento) do valor da avaliação*, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance 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 do encerramento de cada etapa do 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.

DOS BENS: Serão levados a leilão os bens penhorados às fls. 816/817, avaliados às fls. 1873/1926 e homologados às fls. 1.954/1.55, todos de propriedade do executado Humberto Carlos Chahim, conforme descrições dos lotes abaixo:

LOTE 01 – 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 01, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, COM ÁREA DE 282,62 M², integrante da Matrícula nº 48.133 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 01, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 3,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato, até um ponto; deste ponto segue em curvatura na esquina com a Rua Concheta Natalício Terra, numa distância de 14,13 metros, até outro ponto; deste outro ponto, segue em linha reta até os fundos do terreno, confrontando com a referida Rua Concheta Natalício Terra, numa distância de 16,00 metros; de outro lado onde confronta com o lote nº 02, mede 25,00 metros e finalmente na face dos fundos onde confronta com o lote nº 17, mede 12,00 metros;

encerrando uma área de 282,62 metros quadrados e, localizado do lado ímpar da numeração. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações:** **R.1** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 5.606/04-SAF, em que figuram como partes Departamento de Água e Esgoto de Marília, em face de Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **Av.2** – Para constar que o imóvel objeto dessa Matrícula está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 7451700-5. conforme certidão nº 2366/2007; **R. 03** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, lvº 558, fls. 161/162, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av.04** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av.5** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av.6** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926):** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno de esquina sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. **AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025,** pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 02 - 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 04, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.497 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 04, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja,

com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 03; de outro lado com o lote sob nº 05; nos fundos com o lote nº 20; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 23,00 metros da esquina da Rua Concheta Natalício Terra e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** nº 7452000-6. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, Ivº 558, fls. 167/168, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. **AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025,** pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 03 - 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 05, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.496 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 05, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente

para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja, com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 04, de outro lado com o lote sob nº 06; nos fundos com o lote nº 21; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 33,00 metros da esquina da Rua Concheta Natalício Terra e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** sob nº 7452100-2. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, Ivº 558, fls. 169/170, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 04 - 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 06, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.495 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 06, da quadra nº

03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja, com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 05, de outro lado com o lote sob nº 07; nos fundos com o lote nº 22; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 43,00 metros da esquina da Rua Concheta Natalício Terra e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** sob nº 7452200-9. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, Ivº 558, fls. 171/172, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. **AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

LOTE 05 - 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 07, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.494 do 1º CRI de Marília/SP, conforme

transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 07, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja, com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 06; de outro lado com o lote sob nº 08; nos fundos com o lote nº 23; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 53,00 metros da esquina da Rua Concheta Natalício Terra e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** sob nº 7452300-5. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações:** **R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, lvº 558, fls. 173/174, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 06 – 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 08, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA

DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.493 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 08, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja, com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 07; de outro lado com o lote sob nº 09; nos fundos com o lote nº 24; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 63,00 metros da esquina da Rua Concheta Natalício Terra e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** sob nº 7452400-1. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, Ivº 558, fls. 175/176, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 07 - 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 09, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.492 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 09, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja, com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 08; de outro lado com o lote sob nº 10; nos fundos com o lote nº 25; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 63,00 metros da esquina da Rua Cristiano Henrique Peraccini e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** sob nº 7452500-8. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, lvº 558, fls. 177/178, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. **AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 08 - 01 (UM) TERRENO COMPREENDENDO O LOTE Nº 10, DA QUADRA Nº 03, BAIRRO JARDIM DOMINGOS DE LÉO, NA CIDADE DE MARÍLIA/SP, ÁREA DE 250,00 M², integrante da Matrícula nº 48.499 do 1º CRI de Marília/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um terreno compreendendo o lote nº 10, da quadra nº 03, do Bairro Jardim Domingos de Léo, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ferdinando Marconato; por 25,00 metros da frente aos fundos; ou seja, com uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote sob nº 09, de outro lado com o lote sob nº 11; nos fundos com o lote nº 26; e pela frente com a mencionada via pública; distantes 53,00 metros da esquina da Rua Cristiano Henrique Peraccini e localizado do lado ímpar da numeração. **Cadastro Municipal:** sob nº 7452600-4. **Registro Anterior:** R.2/33.249 e R.6/33.249, deste Serviço Registral (loteamento). **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada no 3º Serviço Notarial local, Ivº 558, fls. 179/180, a proprietária Comasa Empreendimentos Imobiliários Ltda., CGC nº 01.476.810/0001-81 vendeu o imóvel objeto dessa matrícula a Humberto Carlos Chahim, CPF nº 708.584.208-30; **Av. 02** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 2008.6117001075-2 – Embargo nº 2008.6117002636-0), Execução Fiscal, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de S/A Jauense de Automóveis e Comércio; **Av. 03** - Para constar o **ARRESTO** exequendo, depositado em mãos do executado; **Av. 04** - Para constar **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de Humberto Carlos Chahim, nº 202006.1613.01183981-IA-770 - Processo nº 00114404920185150024, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida pela 1ª Vara Federal de Jaú/SP, Processo nº 5000629-16.2018.4.03.6117, Execução Fiscal, em que figuram como partes União Federal - Fazenda Nacional em face de Humberto Carlos Chahim, S/A Jauense de Automóveis e Comércio SAJAC. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 1873/1926): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno sem qualquer tipo de benfeitoria, pertencente ao Jardim Domingos Léo, região periférica da Zona Sul do Município de Marília/SP, abarcado pela quadra nº 3; **b)** Constata o avaliador que a região onde está localizado o imóvel avaliado é bastante extensa, possuindo malha urbana heterogênea, com bairros diversos, integrando áreas de zoneamento diferentes. **Observação:** Consta no laudo fotografias capturadas durante a diligência. **Observação Gerais a):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **b):** Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras necessárias por conta do adquirente; **c)** Venda do imóvel 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. AVALIAÇÃO DE R\$ 118.000,00 (Cento e dezoito mil reais), setembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 119.934,33 (cento e**

dezenove mil, novecentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 5.958.157,43 (cinco milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, cento e cinquenta e sete reais e quarenta e três centavos), até junho de 2020, conforme apresentada as fls. 1287/1288 do r. processo.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/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 da Gestora, 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 captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados 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(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 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado 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 à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. 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).

- **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.

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)** auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil; **(c)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(d)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(e)** 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 arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(f)** 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; **(g) 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; **(h)** 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); **(i)** 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; **(j) 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;** **(k) 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;** **(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.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes exequente(s) **ITAU UNIBANCO S/A**, e executado(a)(s) **S/A JAUENSE DE AUTOMÓVEIS E COMÉRCIO SAJAC E HUMBERTO CARLOS CHAHIM**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, Credores, Advogado(s) e demais interessados: bem como representantes legais, cônjuge(s) se

casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA – SETOR DE ARRECADAÇÃO**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, nos termos do art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Bauru, 03 de fevereiro de 2025.

Doutor MARCELO ANDRADE MOREIRA, MM. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP.