

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **OMAR CHAHIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.110.528-62; **bem como sua mulher MONICA CHRISTINA MATTOS SALTONI CHAHIN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 127.010.278-88; e **LOTIX COMERCIO DE TECIDOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.459.578/0001-61; **bem como dos coproprietários SETTING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.719.629/0001-02; **ESPÓLIO DE CARLOS ROBERTO ORTIZ DE CAMPOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 600.731.528-20. **O Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Procedimento Sumário** ajuizado por **JOSE DOS PASSOS ROSA** em face de **LOTIX COMERCIO DE TECIDOS LTDA e Outro - Processo nº 0177241-40.2009.8.26.0100 – Controle nº 1660/2009**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/03/2025 às 11:30 h** e se encerrará **dia 31/03/2025 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 31/03/2025 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 22/04/2025 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS**: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º,

CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ". O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC). **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL DE 9% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 20.068 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIUNA/SP - IMÓVEL:** UM IMÓVEL RURAL, CONSTITUÍDO PELA GLEBA 01 (UM) DA FAZENDA CÓRREGO BONITO, situada no distrito e município de Santo Antonio de Posse, desta comarca de Jaguariúna-SP., com a área de 23,9771 hectares, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se no vértice 01, localizado na intersecção das divisas da Estrada Municipal SPS-256, do Sítio Bela Vista, transcrito sob nº 46.791 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim-SP., e da gleba ora descrita; do vértice 1 segue até o vértice 2 no azimute de 140°38'10", na extensão de 137,05 m (cento e trinta sete metros e cinco centímetros); do vértice 2 segue até o vértice 3 no azimute de 118°18'11" na extensão de 147,41 m (cento e quarenta e sete metros e quarenta e um centímetros); do vértice 3 segue até o vértice 4 no azimute de 114°12'15", na extensão de 30,00 m (trinta metros); do vértice 4 segue até o vértice 5 no azimute de 111°23'38", na extensão de 44,43 m (quarenta e quatro metros e quarenta e três centímetros); do vértice 5 segue até o vértice 6 no azimute de 108°41'40", na extensão de 58,20 m (cinquenta e oito metros e vinte centímetros); do vértice 6 segue até o vértice 7 no azimute de 111°36'09", na extensão de 12,61 m (doze metros e sessenta e um centímetros); do vértice 7 segue até o vértice 8 no azimute de 126°44'04", na extensão de 15,86 m (quinze metros e oitenta e seis centímetros); do vértice 8 segue até o vértice 9 no azimute de 112°50'12", na extensão de 22,08 m (vinte e dois metros e oito centímetros), confrontando do vértice 1 ao vértice 10 com o referido Bela Vista do vértice 10 deflete à direita e segue até o vértice 1 no azimute de 232°33'04", na extensão de 51,79 m (cinquenta e um metros e setenta e nove centímetros); do vértice 11 segue até o vértice 12 no azimute de 233°44'14", na extensão de 19,80 m (dezenove metros e oitenta centímetros); do vértice 12 segue até o vértice 13 no azimute de 228°04'16", na extensão de 17,95 m (dezessete metros e noventa e cinco centímetros); do vértice 13 segue até o vértice 14 no azimute de 225°39'17", na extensão de 52,99 m (cinquenta e dois metros e noventa e nove centímetros), confrontando do vértice 10 ao vértice 14 com a Gleba 02 da Fazenda Palmeiras, matriculada sob nº 14.592 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim-SP; do vértice 14 segue até o vértice 15 no azimute de 230°58'26", na extensão de 43,36 m (quarenta e três metros e trinta e seis centímetros); do vértice 15

segue até o vértice 16 no azimute de $220^{\circ}21'48''$, na extensão de 26,21 m (vinte e seis metros e vinte e um centímetros); do vértice 16 segue até o vértice 17 no azimute de $215^{\circ}30'53''$, na extensão de 33,54 m (trinta e três metros e cinquenta e quatro centímetros); do vértice 17 segue até o vértice 18 no azimute de $209^{\circ}00'46''$, na extensão de 21,63 m (vinte e um metros e sessenta e três centímetros); do vértice 18 segue até o vértice 19 no azimute de $199^{\circ}14'03''$, na extensão de 16,05 m (dezesseis metros e cinco centímetros); do vértice 19 segue até o vértice 20 no azimute de $177^{\circ}02'48''$, na extensão de 22,72 m (vinte e dois metros e setenta e dois centímetros); do vértice 20 segue até o vértice 21 no azimute de $171^{\circ}06'57''$, na extensão de 49,44 m (quarenta e nove metros e quarenta e quatro centímetros); do vértice 21 deflete à esquerda e segue até o vértice 22 no azimute de $101^{\circ}26'35''$, na extensão de 22,78 m (vinte e dois metros e setenta e oito centímetros); do vértice 22 segue até o vértice 23 no azimute de $92^{\circ}40'40''$, na extensão de 20,72 m (vinte metros e setenta e dois centímetros); do vértice 23 segue até o vértice 24 no azimute de $90^{\circ}18'55''$, na extensão de 82,89 m (oitenta e dois metros e oitenta e nove centímetros); do vértice 24 deflete à direita e segue até o vértice 25 no azimute de $200^{\circ}24'01''$, na extensão de 119,18 m (cento e dezenove metros e dezoito centímetros); do vértice 25 segue até o vértice 26, localizado no leito do Córrego Camanducaia Mirim, no azimute de $222^{\circ}17'13''$, na extensão de 13,33 m (treze metros e trinta e três centímetros), confrontando do vértice 14 ao vértice 26 com o Quinhão 1 da Fazenda Palmeiras, matriculado sob nº 3.364 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim-SP, do vértice 26 deflete à direita e segue pelo leito do Córrego Camanducaia Mirim, no sentido rio abaixo, estando do outro lado do mesmo o loteamento Córrego Bonito, matriculado sob nº 6.815 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim SP, até o vértice 27 no azimute de $266^{\circ}04'46''$, na extensão de 42,04 m (quarenta e dois metros e quatro centímetros); do vértice 27 segue até o vértice 28 no azimute de $260^{\circ}07'23''$, na extensão de 27,89 m (vinte e sete metros e oitenta e nove centímetros); do vértice 28 segue até o vértice 29 no azimute de $215^{\circ}15'42''$, na extensão de 26,58 m (vinte e seis metros e cinquenta e oito centímetros); do vértice 29 segue até o vértice 30 no azimute de $275^{\circ}38'13''$, na extensão de 12,47 m (doze metros e quarenta e sete centímetros); do vértice 30 segue até o vértice 31 no azimute de $299^{\circ}54'30''$, na extensão de 46,47 m (quarenta e seis metros e quarenta e sete centímetros); do vértice 31 segue até o vértice 32 no azimute de $22^{\circ}17'12''$, na extensão de 9,49 m (nove metros e quarenta e nove centímetros); do vértice 32 segue até o vértice 33 no azimute de $338^{\circ}58'16''$, na extensão de 3,87 m (três metros e oitenta e sete centímetros); do vértice 33 segue até o vértice 34 no azimute de $291^{\circ}25'08''$, na extensão de 20,48 m (vinte metros e quarenta e oito centímetros); do vértice 34 segue até o vértice 35 no azimute de $340^{\circ}07'21''$, na extensão de 28,92 m (vinte e oito metros e noventa e dois centímetros); do vértice 35 segue até o vértice 36 no azimute de $307^{\circ}52'54''$, na extensão de 19,52 m (dezenove metros e cinquenta e dois centímetros); do vértice 36 segue até o vértice 37 no azimute de $318^{\circ}10'23''$, na extensão de 42,41 m (quarenta e dois metros e quarenta e um centímetros); do vértice 37 segue até o vértice 38 no azimute de $269^{\circ}35'46''$, na extensão de 21,19 m (vinte e um metros e dezenove centímetros); do vértice 38 segue até o vértice 39 no azimute de $181^{\circ}30'42''$, na extensão de 12,38 m (doze metros e trinta e oito centímetros); do vértice 39 segue até o vértice 40 no azimute de $168^{\circ}07'22''$, na extensão de 13,45 m (treze metros e quarenta e cinco centímetros); do vértice 40 segue até o vértice 41 no azimute de $282^{\circ}38'30''$, na extensão de 25,13 m (vinte e cinco metros e treze centímetros); do vértice 41 segue até o vértice 42 no azimute de $284^{\circ}26'21''$, na extensão de 20,45 m (vinte metros e quarenta e cinco centímetros); do vértice 42 segue até o vértice 43 no azimute de $226^{\circ}27'08''$, na extensão de 9,73 m (nove metros e setenta e três centímetros); do vértice 43 segue até o vértice 44 no azimute de $317^{\circ}33'18''$, na extensão de 34,00 m (trinta e quatro metros); do vértice 44 segue até o vértice 45 no azimute de $275^{\circ}32'21''$, na extensão de 53,22 m (cinquenta e três metros e vinte e dois centímetros); do vértice 45 segue até o vértice 46 no azimute de $299^{\circ}12'52''$, na extensão de 32,75 m (trinta e dois metros e setenta e cinco centímetros); do vértice 46 segue até o vértice 47 no azimute de $279^{\circ}11'10''$, na extensão de 8,08 m (oito metros e oito centímetros); do vértice 47 segue até o vértice 48 no azimute de $256^{\circ}43'15''$, na extensão de 10,77 m (dez metros e setenta e sete centímetros); do vértice 48 segue até o vértice 49 no azimute de $320^{\circ}22'57''$, na extensão de 15,33 m (quinze metros e trinta e três centímetros), do vértice 49 segue até o vértice 50 no azimute de $257^{\circ}52'02''$, na extensão de 23,51 m (vinte e três metros e cinquenta e um

centímetros); do vértice 50 segue até o vértice 51 no azimute de $212^{\circ}59'54''$, na extensão de 11,47 m onze metros e quarenta e sete centímetros); do vértice 51 segue até vértice 52 no azimute de $182^{\circ}54'24''$, na extensão de 43,59 m (quarenta e três metros e cinquenta e nove centímetros); do vértice 52 segue até o vértice 53 no azimute de $224^{\circ}03'23''$, na extensão de 28,09 m (vinte e oito metros e nove centímetros); do vértice 53 segue até o vértice 54 no azimute de $207^{\circ}06'56''$, na extensão de 10,07 m (dez metros e sete centímetros), confrontando-se do vértice 26 ao vértice 54 com o Ribeirão . Camanducaia Mirim, estando do outro lado do mesmo a faixa de proteção do loteamento Córrego Bonito, matriculado sob nº 6.815 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Mirim-SP; do vértice 54 deflete à direita, deixando o leito do Ribeirão Camanducaia Mirim e segue até o vértice 55 no azimute de $338^{\circ}21'24''$, na extensão de 66,11 (sessenta e seis metros e onze centímetros); do vértice 55 segue até o vértice 56 no azimute de $338^{\circ}29'49''$, na extensão de 14,48 m (quatorze metros e quarenta e oito centímetros); do vértice 56 segue até o vértice 57 no azimute de $348^{\circ}25'52''$, na extensão de 24,17 m (vinte e quatro metros e dezessete centímetros); do vértice 57 segue até o vértice 58 no azimute de $352^{\circ}28'19''$, na extensão de 48,97 m (quarenta e oito metros e noventa e sete centímetros), confrontando do vértice 54 ao vértice 58 com a Estrada Municipal SPS 020, denominada Oscar Pereira Dias; do vértice 58 passa a confrontar com a Estrada Municipal SPS-256 e segue até o vértice 59 no azimute de $13^{\circ}44'35''$, na extensão de 23,19 m (vinte e três metros e nove centímetros); do vértice 59 segue até o vértice 60 no azimute de $27^{\circ}31'13''$, na extensão de 19,01 m (dezenove metros e um centímetro); do vértice 60 segue até o vértice 61 no azimute de $27^{\circ}26'36''$, na extensão de 45,19 m (quarenta e cinco metros e nove centímetros); do vértice 61 segue até o vértice 62 no azimute de $23^{\circ}54'57''$, na extensão de 15,69 m (quinze metros e sessenta e nove centímetros); do vértice 62 segue até o vértice 63 no azimute de $19^{\circ}58'34''$, na extensão de 49,66 m (quarenta e nove metros e sessenta e seis centímetros); do vértice 63 segue até o vértice 64 no azimute de $1^{\circ}55'36''$, na extensão de 71,60 m (setenta e um metros e sessenta centímetros); do vértice 64 até o vértice 65 no azimute de $2^{\circ}08'18''$, na extensão de 19 m setenta e um metros e nove centímetros); do vértice 65 segue até o vértice 66 no azimute de $1^{\circ}50'37''$, na extensão de 31,02 m (trinta e um metros e dois centímetros); do vértice 66 segue até o vértice 67 no azimute de $358^{\circ}40'57''$, na extensão de 21,40 m (vinte e um metros e quarenta centímetros); do vértice 67 segue até o vértice 68 no azimute de $355^{\circ}47'43''$ na extensão de 23,43 m (vinte e três metros e quarenta e dois centímetros); do vértice 68 segue até o vértice 69 no azimute de $358^{\circ}19'51''$, na extensão de 35,91 (trinta e cinco metros e noventa e um centímetros); do vértice 69 segue até o vértice 70 no azimute de $2^{\circ}14'11''$, na extensão de 14,16 m E quatorze metros e dezesseis centímetros); do vértice 70 segue até o vértice 71 no azimute de $11^{\circ}05'12''$, na extensão de 15,25 m (quinze metros e vinte e cinco centímetros); do vértice 71 segue até o vértice 72 no azimute de $0545''$, na extensão de 9,30 m (nove metros e trinta centímetros); do vértice 72 segue até o vértice 3 no azimute de $30^{\circ}13'21''$, na extensão de 13,10 m (treze metros e dez centímetros); do vértice 73 segue até o vértice 74 no azimute de $39^{\circ}35'56''$, na extensão de 11,81 m (onze metros e oitenta e um centímetros); do vértice 74 segue até o vértice 75 no azimute de $59^{\circ}36'31''$, na extensão de 12,40 m (doze metros e quarenta centímetros); do vértice 75 segue até o vértice 76 no azimute de $64^{\circ}04'39''$, na extensão de 12,35 m (doze metros e trinta e cinco centímetros); do vértice 76 segue até o vértice 77 no azimute de $81^{\circ}48'10''$, na extensão de 12,15 m (doze metros e quinze centímetros); do vértice 77 segue até o vértice 78 no azimute de $86^{\circ}18'40''$, na extensão de 13,05 m (treze metros e cinco centímetros); do vértice 78 segue até o vértice 79 no azimute de $91^{\circ}00'21''$, na extensão de 27,95 m (vinte e sete metros e noventa e cinco centímetros); do vértice 79 segue até o vértice 80 no azimute de $91^{\circ}00'21''$, na extensão de 21,89 m (vinte e um metros e oitenta e nove centímetros); do vértice 80 segue até o vértice 81 no azimute de $95^{\circ}49'32''$, na extensão de 24,73 m (vinte e quatro metros e setenta e três centímetros); do vértice 81 segue até o vértice 1, inicial, no azimute de $69^{\circ}32'19''$, na extensão de 12,04 m (doze metros e quatro centímetros), confrontando do vértice 58 ao vértice 1 com a Estrada Municipal SPS-256. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 006960000720035150020, foi determinada a indisponibilidade dos bens de OMAR CHAHIN e Outro. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 207.000,00 (duzentos e sete**

mil reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 68.897,24 (novembro/2024).

São Paulo, 29 de novembro de 2024

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito