6ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A **Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima** , MMa. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0017562-59.2012.8.26.0565/01 - Cumprimento de sentença / execução de honorários

Exequente:

- **OSVALDO DENIS – CPF nº 579.322.808-00**

Executada:

- **MARIA MAGDALENA HASSAN DJAJARAHARDJA, CPF nº 274.194.898-40**

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MAUÁ/SP;**
- **SANDRA DJAJARAHARDJA, CPF/MF 274.228.058-89;**
- **CLÁUDIA KARTIKA DJAJARAHARDJA, CPF 281.499.338-08 ;**
- **ISKANDAR DJAJARAHARDJA, CPF: 658.001.178-53 ;**
- **NURSINAH DJAJARAHARDJA, CPF: 658.017.768-34 ;**
- **GUNAWAN DJAJARAHARDJA, CPF: 658.017.418-37 ;**
- **ESPÓLIO DE HASAN DJAJARAHARDJA, representado por sua inventariante SANDRA DJAJARAHARDJA**
- **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, AUTOS Nº 00065623320108260565**
- **8º OFÍCIO CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP , AUTOS Nº 0211241662009**
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL - GAEPP / TRT DA 2ª REGIÃO (SÃO PAULO/SP) , AUTOS Nº 00013650920105020471 ; 00024361220115020471**
- **6º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP** , AUTOS Nº **00175625920128260565**

1º Leilão

Início em 11/11/2026, às 15:30hs, e término em 17/11/2026, às 15:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 241.035,43, correspondente a 16,666% do valor de avaliação do bem, cota-parte pertencente à executada, conforme determinado na decisão de fl. 765, valor este atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 17/11/2026, às 15:31hs, e término em 07/12/2026, às 15:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 168.724,80., correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL DE 16,666 % DO IMÓVEL: Um terreno com área de 348,00m2., constituído pelo lote 11 da quadra 3 do Parque São Vicente, perímetro urbano, situado à Avenida João Ramalho, à distância de 3,00m do ponto de início da curva de concordância na esquina formada com a Rua Pres. Costa e Silva, lado direito de quem por esta rua entra na Avenida, medindo 12,00m de frente para a Avenida João Ramalho, por 29,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo lado direito com o lote 12, do esquerdo com o lote 10, e pelos fundos com o lote 14; inscrição municipal nº.12005011.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 906-980): Sobre o terreno encontram-se edificadas benfeitorias de natureza predominantemente comercial, compreendendo um escritório com área construída de 74,89 m², uma cobertura com 44,34 m², um galpão com área de 42,54 m² e outro galpão com área de 338,91 m². O escritório e a cobertura encontram-se em estado regular de conservação, enquanto os galpões necessitam de reparos simples, conforme constatado no laudo pericial.O imóvel está inserido em região classificada pelo laudo como de uso diversificado, dispondo a via de acesso de infraestrutura e melhoramentos públicos, tais como abastecimento de água, sistema de esgoto, iluminação pública e pavimentação.

Matrícula nº: 7.500 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às **fls. 765** dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **AV. 6 PENHORA** da parte ideal correspondente a 33,333% do imóvel, derivada dos

autos da Ação de Execução Civil nº 0211241662009, em trâmite no 8º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por Grandfood Indústria e Comércio Ltda em face de Hasan Djajarahardja. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE** decretada em face de Hasan Djajarahardja, derivada dos autos do processo nº 00013650920105020471, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP da Comarca de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Consta na **AV. 11 PENHORA** da parte ideal correspondente a 16,66% do imóvel, derivada dos autos da Ação de Execução Civil nº 00175625920128260565, em trâmite no 6º Ofício Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, movida por Osvaldo Denis em face de Magdalena Hasan Djajarahardja. Consta na **AV. 12 INDISPONIBILIDADE** decretada em face de Hasan Djajarahardja, derivada dos autos do processo nº 00024361220115020471, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP da Comarca de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

CONTRIBUINTE nº: 12005011 ; Não foi possível realizar consultas de débitos fiscais perante aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Maria Magdalena Hassan Djajarahardja.

Avaliação: R$ 1.426.375,85, em maio de 2026

Débito da ação: R$ 40.267,37, em setembro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições,** antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

À vista Parcelado Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo

remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

· **Regras do leilão:** Este certame é regido elas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

· **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

São Caetano do Sul/SP, 02 de outubro de 2026

Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima

Juíza de Direito