

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7588, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº: **0043451-30.2000.8.26.0405**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Requerente: **Eduardo Fogueiro Asensio**
 Requerido: **Help Service Prestação de Serviços Gerais S/c Ltda e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU HELP SERVICE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS GERAIS S/C LTDA E OUTROS, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços movida por EDUARDO FOGUEIRO ASENSIO em face de HELP SERVICE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS GERAIS S/C LTDA E OUTROS, PROCESSO Nº 0043451-30.2000.8.26.0405

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, Dr(a). MARIO SERGIO LEITE, na forma da Lei, etc.

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados HELP SERVICE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS GERAIS S/C LTDA. (CNPJ: 02.122.864/0001-01), na pessoa de seu representante legal; HOMAR ADNAN YAKZAN (CPF: 253.330.268-66), ANA MARIA YAKZAN (CPF: 118.964.798-20), seus cônjuges, se casados forem, do coproprietário ESPÓLIO DE ADNAN AHMAD YAKZAN, na pessoa de seu inventariante e/ou sucessores, bem como da credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO (CNPJ: 46.523.171/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Reparação de Danos Materiais, ora em fase de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0043451-30.2000.8.26.0405 – Ordem nº 2391/2000, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, requerida por EDUARDO FOGUEIRO ASENSIO (CPF: 087.153.658-75). O Dr. Mário Sérgio Leite, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno situado na cidade de Osasco/SP, no Jardim Santo Antônio, medindo dito terreno 10,00 metros de frente para a Avenida Internacional (Antiga Avenida Um - Conforme Av. 02), por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), confrontando-se de ambos os lados e fundos com propriedade da Sinol - Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda., localizando-se dito terreno, a 70,00 metros da esquina formada com a Rua Particular Nove, do lado esquerdo de quem desta entra para a referida Avenida Internacional (Antiga Avenida Um - Conforme Av. 02). Contribuinte nº 23241.52.37.0226.00.000.02 (CDC: 1376660000) (Conforme fls. 1314 dos autos). Matrícula nº 7.387 do 1ª CRI de Osasco/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1312/1315, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Internacional, nº 94, Lote 08, da quadra 07, Jardim Santo Antônio, Osasco/SP. Sobre o terreno foi edificado uma residência com 02 (dois) pavimentos, sendo: Pavimento inferior utilizado por 01 (uma) Oficina mecânica e o Pavimento Superior utilizado por 01 (uma) instituição de Umbanda. O imóvel possui a área construída de 360,00 m², tem a idade de 50 anos e seu estado geral de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 7387, conforme Av. 07 (04/05/2022), PENHORA EXEQUENDA. OBS: Conforme pesquisa no Site da Prefeitura do Município de Osasco/SP, sobre o referido imóvel constam débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 60.531,88 (até 09/05/2025). 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.289.180,93



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 2838-7588, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 118.927,32 (maio/2025). 4 - VISITAÇÃO: Não há visitação. 5 - OBSERVAÇÃO: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. 6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 11h00min, e termina em 16/07/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 16/07/2025 às 11h01min, e termina em 06/08/2025 às 11h00min. 7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). 8 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 9 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. 10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. 11- DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 2838-7588, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

das medidas legais cabíveis. 13 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br. 15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Ficam os executados HELP SERVICE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS GERAIS S/C LTDA., na pessoa de seu representante legal; HOMAR ADNAN YAKZAN, ANA MARIA YAKZAN, seus cônjuges, se casados forem, o coproprietário ESPÓLIO DE ADNAN AHMAD YAKZAN, na pessoa de seu inventariante e/ou sucessores, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 04/03/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Osasco, aos 29 de maio de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**