

### **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

O **Dr. Ju Hyeon Lee**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara Comarca de São Paulo/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0009207-77.2024.8.26.0003** – Cumprimento de Sentença

**Exequente: HSIEH PANG YIEN**, CPF: 038.887.228-45;

**Executado: WENDY YUEN TSENG HSIEH**, CPF: 462.961.678-06;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;**

**1º Leilão**

Início em **04/08/2026**, às **11:30hs**, e término em **07/08/2026**, às **11:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 2.960.751,94**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **07/08/2026**, às **11:31hs**, e término em **31/08/2026**, às **11:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.776.451,16**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM PRÉDIO E SEU TERRENO**, distando 25,00m da Rua Dr. Diogo de Faria, medindo 5,00m de frente por 33,60m da frente aos fundos do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, tendo no lado esquerdo 21,60m, defletindo em seguida à esquerda na extensão de 6,00m, defletindo em seguida à esquerda na extensão de 12,00m até atingir a linha dos fundos, tendo nos fundos a largura de 11,00m, encerrando a área de 240,00m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a Rua Leandro Dupre, no lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o imóvel nº 95, no lado esquerdo com o imóvel nº 105 e nos fundos com propriedade de Manuel de Mello.

**Informações do Laudo de Avaliação (processo nº 1007575-33.2023.8.26.0003 fls. 101-102):** O imóvel possui 240,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados) de terreno e 270,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta metros quadrados) de construção, sendo três dormitórios, banheiro, duas salas, copa, cozinha, quintal amplo com lavanderia, porão e garagem.

**Matrícula:** 6.953 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença, transitada em julgado, que declarou a extinção do condomínio encontra-se às fls. 90/92 dos autos do processo de conhecimento n. 1007575-33.2023.8.26.0003, que tramitou nesta Vara. A r. decisão que deferiu a realização da alienação judicial em leilão encontra-se às fls. 79 dos autos. Consta, na **AV.09**, que a doadora gravou o imóvel com a cláusula de impenhorabilidade e incomunicabilidade, extensivas aos frutos e

rendimentos. Consta, na **AV.10, CLÁUSULA DE REVERSÃO** da doação, caso o doador sobreviver ao donatário.

**CONTRIBUINTE:** 042.018.0018-0. Em pesquisa realizada em 11/06/2026, **não constam débitos fiscais** para o imóvel, de acordo com certidão negativa.

**DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 2.667.000,00, em abril de 2024.

**Débito da ação:** N/C.

## Obrigações e débitos

1

### **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.

2

## **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](http://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

3

## **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.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

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.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**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).

5

## 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.



**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.

6

## 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](http://www.leilaovip.com.br).

 **Observações**

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas 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 Paulo/SP, 11 de junho de 2026.

**Dr. Ju Hyeon Lee**

Juiz de Direito