

6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Fábio Coimbra Junqueira**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1131306-37.2021.8.26.0100 – Despesas condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALACETE EVANI, CNPJ: 02.359.337/0001-15, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **DAI SHIK HAM**, CPF: 219.633.948-28;
- **JI HYUN HAM KIM**, CPF: 231.114.958-09;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em **02/04/2026**, às **15:30hs**, e término em **06/04/2026**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 462.996,44, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/04/2026**, às **15:31hs**, e término em **27/04/2026**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 231.498,22, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 7, LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "PALACETE EVANI", SITUADO A RUA JULIO CONCEIÇÃO, Nº 227, NO 15º SUBDISTRITO - BOM RETIRO, contendo a área construída de 154,00m² de uso exclusivo, cabendo-lhe uma área de 60,06 m² de construção nas áreas de uso comum e uma fração ideal de 10,1% no terreno. O referido palacete acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na inscrição de condomínio nº 153; deste Registro.

Consta do laudo de avaliação (fls. 340/378): O imóvel avaliando, um apartamento residencial, possui área útil de 154,00m² e área total de 214,06m², com direito a uma vaga indeterminada de garagem localizada no subsolo. O imóvel possui 3 dormitórios, sendo que o banheiro foi reformado sendo dividido em dois, transformando um dos dormitórios em suíte, sala ampla com varanda e lavabo, copa, cozinha, área de serviço, quarto com banheiro nos fundos do apartamento, entrada social e entrada de serviço. Estado de conservação entre bom e regular. O Condomínio Edifício Palacete Evani, construído em 1966, tem 10 andares, sendo um apartamento por andar, totalizando 10 apartamentos, sendo que no andar térreo encontra-se a portaria de entrada e no subsolo encontram-se as vagas de garagem.

Matrícula: 56.382 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 184/185 dos autos, bem como na **AV.11** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 019.092.0106-5; Em consulta realizada em 05/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 709,16. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 460.000,00, em novembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 312.929,17, em junho de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 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

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.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 arrendimento 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.

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.



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, 05 de fevereiro de 2026.

Dr. Fábio Coimbra Junqueira,

Juiz de Direito