

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, 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 04/05/2026, às 11:30hs, e término em 07/05/2026, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.879.585,95, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 07/05/2026, às 11:31hs, e término em 29/05/2026, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.727.751,57, 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 240,00m², 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 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) de terreno e 270,00m² (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: N/C.

CONTRIBUINTE: 042.018.0018-0. Em pesquisa realizada em 23 de fevereiro de 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 (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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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 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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 23 de fevereiro de 2026.

Dr. Ju Hyeon Lee

Juiz de Direito