



**3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO N°:	0014570-79.2023.8.26.0003
EXEQUENTE(S) /AUTOR(ES) :	CONDOMINIO EDIFICIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS, CNPJ n° 55.383.996/0001-53
EXECUTADO(S) /RÉU(S) :	ZHANG WENJUN, CPF n° 230.873.308-09
CREDORE(S) / TERCEIRO(S) E DEMAIS INTERESSADO(S) :	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CNPJ n° 46.395.000/0001-39

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 879 ao 903, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP n° 870 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**Descrição do(s) bem(ns) :**

**Lote Único** - Matrícula n° 169.549 do 14º CRI/São Paulo - Apartamento n° 95, localizado no 9º andar do Edifício Vanda - Bloco C, integrante do Condomínio Jardim das Orquídeas, situado na Avenida José Maria Whitaker n° 1.069, esquina com a Avenida Senador Casemiro da Rocha, n° 1.257, na Saúde - 21º Subdistrito. Um Apartamento com a área privativa de 83,88



m<sup>2</sup>, área comum de 58,16 m<sup>2</sup>, área de garagem de 23,40 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe o direito a uma vaga em local de uso indeterminado, na garagem localizada no subsolo do condomínio, com auxílio de manobrista, área total de construção de 165,44 m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,38831%. **Contribuinte nº** 045.141.0489-2. **Obs:** Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação ocorrerá por conta do arrematante.

#### ÔNUS:

**Av. 05** (07/08/2025) - Penhora exequenda

#### DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em setembro de 2025, sobre o imóvel constam débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2016 a 2024, no valor de R\$ 30.191,89, bem como, débitos de IPTU, relativos ao exercício de 2025, no valor de R\$ 6.800,39.

#### DEPOSITÁRIO(S):

ZHANG WENJUN, inscrito no CPF nº 230.873.308-09

#### INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

A unidade possui a seguinte distribuição: 3 (três) dormitórios, 2 (dois) banheiros, sala para dois ambientes com terraço, cozinha e área de serviço.

#### DA AVALIAÇÃO:

R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais) (05/2025)



#### VALOR ATUALIZADO:

R\$ 768.442,74 (09/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



#### DÉBITO EXEQUENDO:

R\$20.880,12 (vinte mil, oitocentos e oitenta reais e doze centavos- em 10/2024), que será devidamente atualizado.



#### DATA DOS LEILÕES:

**1º Leilão:** Início no dia **19/01/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **22/01/2026 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão.

**2º Leilão:** Início no dia **22/01/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **11/02/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



#### CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão,



providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



#### DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

**Observação:** cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



#### QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-partes do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-partes, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



#### PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:



O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.



#### PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



#### DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:



O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



#### DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



#### PUBLICAÇÃO DO EDITAL:



O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



### PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a) P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



### INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

---

**JUIZ (A) DE DIREITO**