DH LEILÕES
ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Adriana Cardoso dos Reis,** Excelentíssima Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1135516-10.2016.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: HOON CHUNG PARK (CPF/MF nº 049.261.678-75)
EXECUTADO: YALOMBA CONFECÇÕES LTDA - ME (CPF/MF nº 05.148.649/0001-78) e KAE JUNG HYUN (CPF/MF nº 213.641.138-13)
INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); HYO JUNG HYUN (CPF/MF nº 226.114.628-01) e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRANSAMAZONICA.

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **26 de Maio de 2025** às 14h00min e se encerrará em **29 de Maio de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **29 de Maio de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **18 de Junho de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – Unidade autônoma nº 51 localizada no 5º andar ou 8º pavimento do edifício Transamazônica a qual corresponde a 2 vagas nas garagens coletivas do prédio, situado a rua Bandeirantes, nº 352, 15º subdistrito – Bom Retiro, com área útil de 193,70m² área comum de 93,6539m² e a área total de 287,3539m², correspondente a fração ideal de 4,3475% no terreno e nas partes comuns do edifício. **Observação I)** Conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 378, trata-se de condomínio residencial com aproximadamente 50 anos, razoavelmente bem conservado, portaria e zeladoria presentes, com algumas unidades à venda, imóvel encontra-se locado. **CONTRIBUINTE nº** 018.030.0098-8. **MATRÍCULA –** 2.725 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais**), de acordo

com a avaliação de fls. 378 em janeiro de 2025 e **R$ 614.570,97 (seiscentos e quatorze mil, quinhentos e setenta reais e noventa e sete centavos)** atualizado até **maio de 2025.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R$ 3.215.832,94 (três milhões, duzentos e quinze mil, oitocentos e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos), em maio de 2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na Av. 05 Averbação Premonitória derivada da 29ª Vara Cìvel do Foro Central da Comarca da Capital/SP, autos nº 1037353-29.2015.8.26.0100. Av. 06 Penhora Exequenda, Av. 07 Penhora derivada da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, autos nº 1025205-15.2017.8.26.0100. Consta às fls. 287-288 penhora no rosto dos autos derivada da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível, no processo nº 0033234-03.2019.8.26.0100. consta nos autos as fls. 389-393 petição do credor informando a quitação do débito e extinção do feito cuja penhora havia sido requisitada. Observações: **II)** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo constam débitos fiscais no valor de R$ 4.338,30, referente ao exercicio de 2025 e R$ 85.883,90 para débitos inscritos em divida ativa em maio/2025; **III)** Conforme consta nos autos do proc. nº 1025205-15.2017.8.26.0100, constam débitos condominiais no valor de R$ 184.212,67 em abril/2025.

MEAÇÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a

transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para iníciodo leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física:RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts.11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo,

informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação doJuízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art.892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista, parcelado ou pelo crédito:

I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o términodo leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil)**.

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá sercorrigido por índice monetário.

III – PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV - ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** HOON CHUNG PARK (CPF/MF nº 049.261.678-75); **EXECUTADO:** YALOMBA CONFECÇÕES LTDA - ME (CPF/MF nº 05.148.649/0001-78) e KAE JUNG HYUN (CPF/MF nº 213.641.138-13)**;** **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); HYO JUNG HYUN (CPF/MF nº 226.114.628-01); CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRANSAMAZONICA. **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim

a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

Dra. Adriana Cardoso dos Reis
Juíza de Direito