

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Espólio de Ke Sang Cho, CPF: 278.672.508-91, Espólio de Bok Shil Cho, CPF: 011.226.858-74, Thomas Duk Cho, CPF: 016.481.838-32, Chang Bum Cho, CPF: 011.226.828-59, Chang Ho Cho, CPF: 070.890.268-50, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: Soon Jong Rhee, CPF: 063.823.258-99, Hak Jae Woo, CPF: 125.590.198-50. Processo nº 0068706-12.2012.8.26.0100.

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 21 (vinte e um) de julho de 2025 às 13:30hs e término dia 24 (vinte e quatro) de julho de 2025 às 13:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 13 (treze) de agosto de 2025 às 13:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: O PRÉDIO E SEU TERRENO, com benfeitorias, na Rua Conde de Sarzedas, nº 322, antigo, nº 52, no 2º subdistrito-Liberdade, contribuinte nº 005.046.0119-9, medindo 7m de frente, aproximadamente, para a referida Rua Conde de Sarzedas, por 40m aproximadamente da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 280m² aproximadamente, confrontando de um lado com João Barbosa ou João Barbosa de Andrade, de outro com Pedro Peres ou Benedito Peres e nos fundos com propriedade de Bruno Hermann Heydenreich e outros. Imóvel objeto da matrícula de nº 21.423 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob o nº 005.046.0119-9.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2025 é de R\$ 2.410.232,19 (dois milhões, quatrocentos e dez mil, duzentos e trinta e dois reais e dezenove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R.12** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Soon Jong Rhee e Hak Jae Woo. **R.13** - O imóvel objeto desta matrícula foi arrestado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0068706-12.2012.8.26.0100, em trâmite na 34ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Soon Jong Rhee em face de Bok Shil Cho e Ke Sang Cho.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 6.783.905,09 (seis milhões, setecentos e oitenta e três mil, novecentos e cinco reais e nove centavos), atualizados até maio/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constan débitos de IPTU para o número de inscrição 005.046.0119-9, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP no valor de R\$ 709.069,02 (setecentos e nove mil, sessenta e nove reais e dois centavos) atualizados para maio/2025.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causa ou recurso pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de ____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito