45ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J255548

Alienação Judicial por Iniciativa Particular do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	4000249-54.2012.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Espólio de Gonçalo Moreira Prado
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Heung Yong Kwak Jeong Hee No Kwak
TERCEIRO(S):	Byung Kuk Park João de Luiz Filho Município de São Paulo/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, I, e 880 CPC), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público alienação do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

PRAZO: De **23/11/2026 às 15:00:00** até **24/02/2027 às 15:00:00.**

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim-Jucesp 1106, pela plataforma D1Lance Leilões e Brenno César Zanardo – CRECISP 178608.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento, com antecedência mínima de 72h, para efetuar a proposta de aquisição, que será recebida, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

PROPOSTAS: Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, observado o limite de 40% do valor atualizado do bem, as propostas serão consignadas nos autos para apreciação do MM. Juízo, desde que dentro dos seguintes parâmetros: entrada mínima de 30% do percentual total e o restante em até 30 vezes mensais e consecutivas, devidamente corrigidas. Em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do prazo para alienação, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

COMISSÃO: 5% sobre o total da aquisição, não estando incluso no valor da compra.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Cônego Antônio Lessa, nº 256, antigo 218, no Parque Mooca, no 16º Subdistrito-Mooca, tendo o terreno a área de 240,00m², representado pelo lote nº 8 da quadra 57 do Parque da Mooca, no lado direito de quem vai da rua 117 para a rua Dr. Adriano de Barros, à distância de 57,00m do ponto de intersecção dos alinhamentos laterais das ruas Cônego Antônio Lessa e 117, medindo 8,00m de frente para a Rua Cônego Antônio Lessa; por 30,00m da frente aos fundos, confrontando atualmente, pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, com a casa nº 248, do lado esquerdo com a casa nº 264, e nos fundos com a faixa da linha de transmissão da Light S/A Serviços de Eletricidade, e confrontava pelo lado direito de quem olha da rua, com propriedade de Antônio Antonelli, pelo lado esquerdo com propriedade da Companhia Imobiliária Parque da Mooca, e pelos fundos com a faixa da linha de transmissão da São Paulo Light S/A Serviços de Eletricidade.

MATRÍCULA(S): nº 59.600 do 7º CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): 032.152.0025-2

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: A casa é composta de sala, hall de circulação, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, lavanderia e w.c.

ÔNUS: Penhora em favor de Byung Kuk Park (R.6-20/12/04 - Proc. 0125209-68.2003.8.26.0100 - 29ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor de João de Luiz Filho (Av.7-18/05/17 - Proc. 1012116-72.2015.8.26.0009 - 4ªVC do Foro Regional da Vila Prudente - São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.9-18/08/21).

DEPOSITÁRIO(S): Heung Yong Kwak e Jeong Hee No Kwak

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.548.000,00 (em 08/2022) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 26.722,46 (em 10/2026).

DÉBITO DO PROCESSO: R$ 362.227,41 (em 10/2026).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O comprador adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: 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).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) alienado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 13/07/2021, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO