



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº: **1034596-26.2019.8.26.0002**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**
 Executado: **Mk Relojoaria Eireli e outros**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **MK RELOJOARIA EIRELI** (CNPJ: 23.371.874/0001-50) na pessoa de seu representante legal, **EUNG TAE KIM** (CPF: 074.448.968-79), **YOUNG JA KIM BAEK** (CPF: 226.634.078-60), **CHONG KYUN KIM** (CPF: 246.863.588-41), credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I** (CNPJ: 57.805.673/0001-36), **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), terceiro interessado **ADVOCACIA SALOMONE** (CNPJ: 06.111.931/0001-43), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, **Processo nº 1034596-26.2019.8.26.0002**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 33.453.739/0001-08), **INTERLAGOS SHOPPING CENTER COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 56.563.158/0001-24).

O(A) Dr(a). Marian Najjar Abdo, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - APARTAMENTO nº 05, tipo A, do 7º pavimento, tipo A, do 7º pavimento tipo B, do 6º pavimento tipo B, do Edifício Penthouse I, situado na Rua São Benedito nº 761, esquina da rua São José, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil ou privativa de 324,660 m², correspondendo-lhes, nas áreas de uso comum, uma parte ideal de 23,725 m², totalizando a área construída de 348,385 m², e a fração ideal de 6,330% no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro feito sob o nº 30 da matrícula nº 48.397 deste Registro. **Contribuinte nº 088.036.02267. Matrícula nº 73.652 do 11º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 73652, conforme **Av.2(18/06/1982)**, Contribuinte: 088.036.0226-7. **R.6(29/07/1996)**, A propriedade do imóvel a EUNG TAE KIM casado com YOUNG JA KIM BAEK. **Av.9(03/07/2020)**, Penhora exequenda. **Av.10(22/02/2021)**, Penhora do imóvel em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I, Processo nº 1042144-68.2020.8.26.0002, 6ª VC/Santo Amaro/SP. **Av.11(07/02/2022)**, Penhora do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

imóvel em favor da UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, Processo nº 5022365-55.2019.4.03.6182, 11ª VEF/São Paulo/SP.

OBS: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 9.586,82 até 11/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 58.309,31, totalizando R\$ 67.896,13 até 11/11/2024.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - BOX DUPLO nº 11/10, localizado no subsolo do Edifício Penthouse I, situado na Rua São Benedito nº 761, esquina da rua São José, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil ou privativa de 27,500 m², correspondendo-lhes nas áreas de uso comum, uma parte ideal de 26,574 m², totalizando a área construída de 54,074 m², e a fração ideal de 0,990% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro sob o nº 30 da matrícula nº 48.397 deste Registro. **Contribuinte nº 088.036.02410. Matrícula nº 73.666 do 11º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 73666, conforme **Av.5(29/07/1996)**, Contribuinte: 088.036.0241-0. **R.6(29/07/1996)**, A propriedade do imóvel a EUNG TAE KIM casado com YOUNG JA KIM BAEK. **Av.7(15/07/2021)**, Penhora exequenda. **Av.8(21/03/2022)**, Penhora do imóvel em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I, Processo nº 1042144-68.2020.8.26.0002, 6ª VC/Santo Amaro/SP.

OBS1: Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 1.077,30 até 11/11/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 6.304,51, totalizando R\$ 7.381,81 até 11/11/2024.

OBS2: O apartamento avaliando é o de nº 5 A, tem área privativa de 324,66 m² e conta com 3 dormitórios, 1 suíte, 1 lavabo, 4 banheiros, sala com 2 ambientes, cozinha, copa, área de serviço independente com quarto e banheiro, área ampla de terraço/living em desnível e 2 vagas de garagem. O acabamento da unidade avaliando apresenta utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, sendo que o terraço/living se encontra atualmente em reforma.

OBS3: Consta, às fls.225/230, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 0002808-74.2020.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro local, tendo como exequente ADVOCACIA SALOMONE. O valor da dívida no dia 18/06/2020 é de R\$ 6.476,17.

OBS4: Consta, às fls. 330, extrato de débito condominial do imóvel. O valor da dívida no dia 27/11/2020 é de R\$ 45.426,99.

OBS5: Consta, às fls.537/543 e 547, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 5022365-55.2019.4.03.6182, em trâmite perante a 11ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP, tendo como exequente UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL. O valor da dívida para agosto/2022 é de R\$ 1.325.692,51.

OBS6: Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

OBS7: Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. **A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.**

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (lote 001 e 002) - R\$ 2.233.120,43 (NOVEMBRO/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 383.521,17 (outubro/2020 – Fls. 268).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/01/2025 às 11h30min, e termina em 30/01/2025 às 11h30min; 2ª Praça começa em 30/01/2025 às 11h31min, e termina em 19/02/2025 às 11h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações 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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MK RELOJOARIA EIRELI, EUNG TAE KIM, YOUNG JA KIM BAEK, CHONG KYUN KIM, bem como os credores CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I, UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, terceiro(a) interessado ADVOCACIA SALOMONE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 29/05/2020, 21/06/2021 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 09 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min