

42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares**, MM. Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0115877-72.2006.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes: SIAL SOCIEDADE INSTALADORA DE APARELHOS LTDA., CNPJ: 61.378.899/0001-75, a pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **KYU ARQUITETURA, CONSULTORIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, CNPJ 01.047.871/0001-23, na pessoa do seu representante legal;
- **LUCIA MARI MIURA**, CPF 202.804.008-45;
- **SAMUEL KYUTA OOTSUKI**, CPF 154.301.438-04

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARK AVENUE RESIDENCE SERVICE**, CNPJ: 56.461.155/0001-80, na pessoa do seu representante legal;
- **71ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0002227-11.2013.5.02.0071;
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL – GAEPP, TRT DA 2ª REGIÃO**, autos n. 1000386-82.2020.5.02.0017; 0106300-17.2005.5.02.0038;
- **31ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000222-46.2018.5.02.0031;
- **6ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1048246-35-2022.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **08/09/2026**, às **11:15hs**, e término em **11/09/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 199.596,57, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **11/09/2026**, às **11:16hs**, e término em **02/10/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 119.757,95, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

VAGA Nº 49, NA GARAGEM LOCALIZADA NO SUB-SOLO, DO "EDIFÍCIO PARK AVENUE RESIDENCE SERVICE", SITUADO À ALAMEDA JAÚ, Nº 358, NO 28º SUBDISTRITO – JARDIM PAULISTA, contendo a área total de 17,83ms2., e a fração ideal de terreno de 0,110.084%; vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de garagem, numerada tão somente para fins de registro.

Matrícula: 96.319 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 765/766 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 0002227-11.2013.5.02.0071, da 71ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, bem como as fls. 799/800, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**. Consta, na **AV.07, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1000386-82.2020.5.02.0017, da Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, TRT da 2ª Região, bem como as fls. 1068/1072, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 1000222-46.2018.5.02.0031, da 31ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, bem como as fls. 983/984, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**. Consta, na **AV.11, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0106300-17.2005.5.02.0038, da Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, TRT da 2ª Região **Conforme informado pelo Condomínio às fls. 853/855, a Convenção Condominial veda a alienação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao quadro de moradores, restringindo tal faculdade**

exclusivamente aos proprietários de unidades residenciais do edifício. Débitos condominiais: R\$ 17.379,45, atualizado até agosto de 2025 (fls. 1029/1030), valor este correspondente à fração ideal da unidade vinculada à vaga de garagem. Segundo informado pelo credor condominial, a cobrança das cotas condominiais não é realizada de forma segregada entre o apartamento e a respectiva vaga de garagem, sendo efetuada de forma unificada, conforme se depreende do documento de fls. 890. Consta dos autos, fls. 853/855, que tramita, perante a 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, a ação de execução de cotas condominiais autuada sob o n.º 1048246-35.2022.8.26.0100.

CONTRIBUINTE nº: 009.076.0528-1 (em área maior – fl. 839); Não foi possível apurar o valor individualizado do débito fiscal, competindo ao arrematante a verificação junto da Municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 181.000,00, em julho de 2024.

Débito da ação: R\$ 152.218,95, em março de 2025 a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas;



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento,

desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 3 de julho de 2026.

Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares

Juiz de Direito