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.
Exequente: 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 **11/12/2026**, às **16:00hs**, e término em **15/12/2026**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 200.309,89**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **15/12/2026**, às **16:01hs**, e término em **13/01/2027**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$100.154,95**, correspondente a **50%** 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 garagista, 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: 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

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio **de depósito judicial**, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

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

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 6 de outubro de 2026.

Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares

Juiz de Direito