
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

Processo nº: 1053920-86.2025.8.26.0100

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Saint Michel (CNPJ 57.351.751/0001-70)

Executados: Sung Mae Kang Kim (CPF 22.781.988-82)

Interessados: Espólio de Yon Wha Kang Lopes Ike

Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Fabio de Souza Pimenta**, da **32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Sung Mae Kang Kim (CPF 22.781.988-82)**, ao(s) interessado(s) **Espólio de Yon Wha Kang Lopes Ike** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DO BEM

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do "EDIFÍCIO SAINT MICHEL", situado à Rua Loureiro da Cruz, nº 305, no 37º subdistrito-Aclimação, com a área útil de 98,98m², área comum de 46,10m², área de garagem de 42,92m², correspondente a 02 VAGAS INDETERMINADAS nas garagens nos 1º e 2º subsolos, totalizando a área construída de 188,00m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,021643% no terreno. Contribuinte: 033.061.0262-8.

Matrícula: 89.677 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Localização: Rua Loureiro da Cruz, nº 305, apto 12, Aclimação, São Paulo/SP, CEP 01529-020

2. DOS ÔNUS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

- Em Av.5, de 07 de julho de 2022, consta PENHORA expedida nos autos do processo 1132151-69.2021.8.26.0100, em trâmite pela 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Em Av.6, de 14 de novembro de 2025, consta a PENHORA exequenda.

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação: R\$ 1.000.000,00 em janeiro/2026, cujo valor atualizado para maio/2026 perfaz R\$ 1.023.894,91, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

Débitos tributários (IPTU):

- R\$ 6.531,04 referente ao exercício 2026 e R\$ 60.694,93 inscritos na Dívida Ativa do município

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 35.853,06, valor atualizado até janeiro/2026 (fls. 163/166)

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **22 de junho de 2026 às 10h00** e término em **25 de junho de 2026 às 10h00**
- **2ª Praça:** início em **25 de junho de 2026 às 10h01** e término em **23 de julho de 2026 às 10h00**

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas**

mensais, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
 - registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

9. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 11 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Fabio de Souza Pimenta

Juiz(a) de Direito