

12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ROBERTO KUI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 088.692.558-40; **bem como da coproprietária CHENG I JUNG KUI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 246.412.978-00, **bem como do interessado CONDOMINIO DO TOP TOWERS OFFICES**.

A Dra. Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa, MM. Juíza de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **RTG INTERMEDIACAO IMOBILIARIA E COBRANCA LTDA** em face de **ROBERTO KUI - Processo nº 1100795-51.2024.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 09/11/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 12/11/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/11/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 02/12/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). Até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; 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. As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, § 7º, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 107.080 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Escritório n 608 (seiscentos e oito), localizado no 6º andar, da "TORRE NORTE" do empreendimento "TOP TOWERS OFFICES", situado na Rua Vergueiro n. 1.353 e 1.421, no 9º Subdistrito, Vila Mariana, com a área privativa de 30,25m², a área comum de 19,86m², perfazendo a área total de 50,11m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00217 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo

nº 0234311-20.2006.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por GILBERTO SHIGUEAKI SATO e Outros contra ROBERTO KUI, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10017781120245020084, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011371320245020443, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004833220245020441, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00415047420238260100, em trâmite na 9ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central/SP, requerido por CHENG I JUNG contra ROBERTO KUI, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000502-32.2024.5.02.0443, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004103420245020482, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000502-32.2024.5.02.0443, em trâmite na 3ª Vara do trabalho do Foro Santos/SP, requerido por BRUNA DA SILVA contra 5K CIMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA e Outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 038.029.0642-1 (Conf. Av.05). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 41.204,09 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.676,55 (30/09/2026).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 343.637,22 (Trezentos e quarenta e três mil, seiscentos e trinta e sete reais e vinte e dois centavos), para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 56.988 DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio situado à Rua dos Cambuís, nº 160 fundos, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 418 da quadra 18, do Parque Jabaquara, no 42º Subdistrito Jabaquara, antes 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 1,50 m de frente para a mencionada Rua dos Cambuís, por onde tem acesso por um corredor de passagem; do lado direito de quem da rua, o olha, mede 25,00m e confronta com a casa nº 160 da mesma rua, de propriedade de José Landsteiner e outra; aí, faz deflexão à direita e segue, na distância de 10,50m, confrontando ainda com a casa nº 160, da Rua dos Cambuís, passando em seguida a defletir à esquerda, e seguindo, em linha reta, na distância de 7,20m, confrontando com o lote 417, até encontrar a linha dos fundos; aí, deflete outra vez à esquerda, e segue, na distância de 11,50m, confrontando com parte do lote 419, até encontrar a linha divisória lateral esquerda, isto, de quem da Rua dos Cambuís olha o imóvel; aí deflete novamente à esquerda e segue na distância de 36,51m, confrontando com o lote nº 419, até encontrar a linha da frente, encerrando a área de 149,50m. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011371320245020443, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000483-32.2024.5.02.0441, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000502-32.2024.5.02.0443, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000410-34.2024.5.02.0482, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROBERTO KUI. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0234311-20.2006.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por GILBERTO SHIGUEAKI SATO e Outros contra ROBERTO KUI, foi penhorado o imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 038.029.0033-2. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e não há débitos de IPTU para o exercício atual (30/09/2026).

Consta no laudo de avaliação do evento 276 dos autos que o imóvel possui 149,50 m de terreno e 52 m² de área construída.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 324.952,02 (Trezentos e vinte e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais e dois centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 72.428,47 (julho/2026).

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa
Juíza de Direito