

4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **MK RELOJOARIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.371.874/0001-50; **CHONG KYUN KIM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.863.588-41; **EUNG TAE KIM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.448.968-79; e **sua mulher YOUNG JA KIM BAEK**, inscrita no CPF/MF sob o nº 226.634.078-60; e **do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.805.673/0001-36.

A Dra. Marian Najjar Abdo, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 **SAO MARCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A e outro** em face de **MK RELOJOARIA LTDA e outros - Processo nº 1034596-26.2019.8.26.0002**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada 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. Cumpre 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 30/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 03/11/2026 às 15:30 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 03/11/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 23/11/2026 às 15:30 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 atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os 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, 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 por meio de guia de

depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M 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, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M 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 enviada 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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 73.652 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 5, 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 23,725m2 totalizando e área construída de 348,385 m2, e a fração ideal de 6,330% no terreno. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1042144-68.2020.8.26.0002, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I contra EUNG TAE KIM foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 5022365-55.2019.4.03.6182, em trâmite na 11ª Vara de Execuções Fiscais Federal de São Paulo/SP,

requerida pela UNIÃO FEDERAL – FAZENDO NACIONAL contra LANY APOIO ADMINISTRATIVO EIRELI – ME e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 088.036.0226-7.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 93.601,31 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 935,95 (22/09/2026).

MATRÍCULA Nº 73.666 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: BOX DUPLO no 11/10, localizado no subsolo do Edifício Penthouse I, situado na Rua São Benedito nº,761, esquina da rua São Jose 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 54,074m2, e a fração ideal de 0,990% no terreno. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1042144-68.2020.8.26.0002, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PENTHOUSE I contra EUNG TAE KIM foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 088.036.0241-0.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 8.398,32 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 105,22 (22/09/2026).

Consta no Laudo de Avaliação que 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.

Consta (Evento 426) dos autos débitos condominiais no valor de R\$ 619.497,00 (30/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.750.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta mil reais) para dezembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Marian Najjar Abdo
Juíza de Direito