



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

13ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CHALLENGER EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 53.128.450/0001-20)** na pessoa de seus sócios **LIAU CHEN SHU CHEN (CPF/MF Nº 527.943.857-04)** e **LIAU AN I (CPF/MF Nº 274.638.507-49)**, bem como dos terceiros interessados **LEONARDO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 352.438.548-67)**; **EDINALDO PEDRO CELESTINO DE LIMA (CPF/MF Nº 183.689.688-36)**; **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GINZA (CNPJ/MF Nº 66.053.125/0001-98)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Carrer, da 13ª Vara Cível – Foro Central Cível, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital 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 **JOSÉ CARLOS RUBIA DE BARROS (CPF/MF Nº 645.730.958-53)** em face de **CHALLENGER EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 53.128.450/0001-20)**, nos autos do **Processo nº 1018951-94.2015.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

Lote 01 - Localização do Imóvel: Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade - São Paulo - SP, CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 702 (anteriormente unidade nº 62), localizado no 6º andar ou 7º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 no 2º subdistrito – Liberdade, com uma área privativa de 40,88m², área comum de 49,984m², área total de 90,864m², uma fração ideal de 0,8410%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		033.022.0611-9		
Matrícula Imobiliária nº		90.433	1º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	23/07/2018	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1018951- 94.2015.8.26.0100	Auto Posto Dolemar Ltda/ José Carlos Rubia de Barros
Av. 02	07/05/2020	Indisponibili- dade de Bens	Proc. nº 1000463- 70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 03	26/08/2020	Indisponibili- dade de Bens	Proc. nº 1000481- 30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 04	16/02/2021	Penhora	Proc. nº 1104354- 89.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação da unidade 702 (fls. 192/205) o presente apartamento possui o número 62 em sua matrícula imobiliária e o número 702 em sua numeração local.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 260.500,00 (Dez/2020 – fls. 192/205).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 273.108,84 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 90.835,44 (Jun/2021), sendo R\$ 88.367,42 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.468,02 referente ao IPTU do ano vigente. Eventuais débitos tributários poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 130 do CTN).

Débito Condominial: R\$ 45.117,83 (Jul/2021). Eventuais débitos condominiais poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Apartamento nº 903, localizado no 9º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade - São Paulo - SP, CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 903 (anteriormente unidade nº 83), localizado no 8º andar ou 9º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 no 2º subdistrito – Liberdade, com uma área privativa de 36,40m², área comum de 47,345m², área total de 83,745m², uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		033.022.0628-3		
Matrícula Imobiliária nº		90.476	1º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	23/07/2018	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1018951- 94.2015.8.26.0100	Auto Posto Dolemar Ltda/ José Carlos Rubia de Barros
Av. 02	07/05/2020	Indisponibili- dade de Bens	Proc. nº 1000463- 70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 03	26/08/2020	Indisponibili- dade de Bens	Proc. nº 1000481- 30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 04	16/02/2021	Penhora	Proc. nº 1104354- 89.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação da unidade 903 (fls. 206/219) o presente apartamento possui o número 83 em sua matrícula imobiliária e o número 903 em sua numeração local.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 228.300,00 (Dez/2020 – fls. 206/219).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 239.350,30 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 84.571,43 (Jun/2021), sendo R\$ 82.321,08 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.250,35 referente aos IPTU do ano vigente. Eventuais débitos tributários poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 130 do CTN).



Débito Condominial: R\$ 41.568,20 (Jul/2021). Eventuais débitos condominiais poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 03 - Localização do Imóvel: Apartamento nº 904, localizado no 9º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade - São Paulo - SP, CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 904 (anteriormente unidade nº 84), localizado no 8º andar ou 9º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 no 2º subdistrito – Liberdade, com uma área privativa de 36,40m², área comum de 47,345m², área total de 83,745m², uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		033.022.0629-1		
Matrícula Imobiliária nº		90.477	1º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	23/07/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1018951-94.2015.8.26.0100	Auto Posto Dolemar Ltda/ José Carlos Rubia de Barros
Av. 02	07/05/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 03	26/08/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 04	16/02/2021	Penhora	Proc. nº 1104354-89.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação da unidade 904 (fls. 220/233) o presente apartamento possui o número 84 em sua matrícula imobiliária e o número 904 em sua numeração local.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 220.100,00 (Dez/2020 – fls. 220/233).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 230.753,39 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 83.788,40 (Jun/2021), sendo R\$ 81.538,05 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.250,35 referente ao IPTU do ano vigente. Eventuais débitos tributários poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 130 do CTN).

Débito Condominial: R\$ 41.568,20 (Jul/2021). Eventuais débitos condominiais poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 04 - Localização do Imóvel: Apartamento nº 905, localizado no 9º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade - São Paulo - SP, CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 905 (anteriormente unidade nº 85), localizado no 8º andar ou 9º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 no 2º subdistrito – Liberdade, com uma área privativa de 40,88m², área comum de 49,984m², área



total de 90,864m², uma fração ideal de 0,8410%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		033.022.0630-5		
Matrícula Imobiliária nº		90.439	1º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	23/07/2018	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1018951- 94.2015.8.26.0100	Auto Posto Dolemar Ltda/ José Carlos Rubia de Barros
Av. 02	07/05/2020	Indisponibili- dade de Bens	Proc. nº 1000463- 70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 03	26/08/2020	Indisponibili- dade de Bens	Proc. nº 1000481- 30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação da unidade 905 (fls. 234/247) o presente imóvel possui o número 85 em sua matrícula imobiliária e o número 905 em sua numeração local.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 263.500,00 (Dez/2020 – fls. 234/247).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 276.254,06 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 90.835,44 (Jun/2021), sendo R\$ 88.367,42 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.468,02 referente ao IPTU do ano vigente. Eventuais débitos tributários poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 130 do CTN).

Débito Condominial: R\$ 45.117,83 (Jul/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante. Eventuais débitos condominiais poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 05 - Localização do Imóvel: Apartamento nº 1001, localizado no 10º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade - São Paulo - SP, CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 1001 (anteriormente unidade nº 91), localizado no 9º andar ou 10º pavimento do “Condomínio Edifício Ginza, situado à Rua Galvão Bueno, 700 no 2º subdistrito – Liberdade, com uma área privativa de 40,88m², área comum de 49,984m², área total de 90,864m², uma fração ideal de 0,8410%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		033.022.0634-8		
Matrícula Imobiliária nº		90.440	1º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	23/07/2018	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1018951- 94.2015.8.26.0100	Auto Posto Dolemar Ltda/ José Carlos Rubia de Barros



Av. 02	07/05/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 03	26/08/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação da unidade 1001 (fls. 248/261) o presente apartamento possui o número 91 em sua matrícula imobiliária e o número 1001 em sua numeração local.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 264.500,00 (Dez/2020 – às fls.248/261).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 277.302,47 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 90.870,59 (Jun/2021), sendo R\$ 88.402,57 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.468,02 referente ao IPTU do ano vigente. Eventuais débitos tributários poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 130 do CTN).

Débito Condominial: R\$ 45.117,83 (Jul/2021). Eventuais débitos condominiais poderão ser objeto de dedução do valor de arrematação, por terem natureza jurídica de ônus real e obrigação *propter rem* (artigo 908, §1º, do CPC).

OBS Para Todos os Lotes: Foi anotado penhora nos rostos destes autos, relativamente ao (i) processo nº 1104354-89.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Central Cível, e (ii) ao processo nº 1104352-22.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 31ª Vara Cível do Foro Central Cível, ambos em favor do Condomínio Edifício Ginza.

Débito Total Exequendo: R\$ 1.097.075,50 (Jun/2018 – às fls. 117).

02 - A 1ª praça terá início em 17 de agosto de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 20 de agosto de 2021, às 16 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 20 de agosto de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 09 de setembro de 2021, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigo 892, § 2º, CPC).



05 - 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, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expe-



didos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 07 de julho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO