



31ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 53.128.450/0001-20)**, neste ato representado por seus sócios **LIAU NA I (CPF Nº 274.638.507-49)** e **LIAU CHEN SHU CHEN (CPF Nº 527.943.857-04)**; bem como os seguintes credores: **EIDE FELDON (CPF Nº 022.152.818-06)**; **MÁRCIO MELLO CASADO (CPF Nº 676.608.270-49)**, **LEONARDO DOS SANTOS (CPF Nº 352.438.548-67)**, **EDINALDO PEDRO CELESTINO DE LIMA (CPF Nº 183.689.688-36)**, **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)**, **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SF (CNPJ Nº 53.128.450/0001-20)** e **RAIMUNDO ROZIE LEITE (CPF Nº 805.955.298-87)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Cesar Augusto Vieira Macedo, da 31ª 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 Dívida de Condomínio, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GINZA (CNPJ Nº 66.053.125/0001-98)**, em face de **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 53.128.450/0001-20)** nos autos do **Processo nº 1104352-22.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS:

LOTE 01: Apartamento nº 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Ginza, situado na Rua Galvão Bueno nº 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				
Código Cartográfico nº		033.022.00588-0		
Matrícula Imobiliária nº		90.463	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	27/11/15	Penhora	Proc. nº 1017487-06.2013.8.26.0100	Eide Feldon
Av. 04	29/08/18	Penhora	Proc. nº 1022730-28.2013.8.26.0100	Márcio Mello Casado
Av. 05	07/05/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 06	26/08/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 07	09/10/20	Penhora Exequenda	Proc. nº 1104352-22.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 236.455,56 (Set/2020 – Homologação às fls. 241).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 246.468,17 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 72.322,79 (Fev/2021) referentes à Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Condominial: R\$ 23.028,95 (Ago/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

LOTE 02: Apartamento nº 34, (trinta e quatro), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Ginza, situado na Rua Galvão Bueno nº 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				
Código Cartográfico nº		033.022.0589-9		
Matrícula Imobiliária nº		90.464	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	27/11/15	Penhora	Proc. nº 1017487-06.2013.8.26.0100	Eide Feldon
Av. 04	29/08/18	Penhora	Proc. nº 1022730-28.2013.8.26.0100	Márcio Mello Casado
Av. 05	07/05/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo Dos Santos
Av. 06	26/08/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 07	09/10/20	Penhora Exequenda	Proc. nº 1104352-22.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 187.109,14 (Out/2020 – Homologação às fls. 237).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 193.350,06 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 72.322,79 (Fev/2021) referentes à Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 23.028,95 (Ago/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

LOTE 03: Apartamento nº 23, (vinte e três), localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Ginza, situado na Rua Galvão Bueno nº 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		
Código Cartográfico nº			033.022.0580-5		
Matrícula Imobiliária nº			90.459	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 01	08/02/02	Hipoteca	-		Banco Bradesco S/A
Av. 02	31/10/18	Penhora	Proc. nº 1516766-56.2015	Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento econômico - SF	
Av. 03	07/05/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos	



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Av. 04	26/08/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 05	09/10/20	Penhora Exequenda	Proc. nº 1104352-22.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 187.109,14 (Out/2020 – Homologação às fls. 237).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 193.350,06 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 65.565,58 (Fev/2021) referentes à Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 23.028,95 (Ago/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

LOTE 04: Apartamento nº 11, (onze), localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Ginza, situado na Rua Galvão Bueno nº 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		
Código Cartográfico nº	033.022.0570-8	
Matrícula Imobiliária nº	90.421	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	08/02/02	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
Av. 02	18/08/17	Penhora	Proc. nº 1092936-33.2014.8.26.0100/01	Raimundo Rozie Leite
Av. 03	07/05/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo Dos Santos
Av. 04	26/08/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468	Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 05	09/10/20	Penhora Exequenda	Proc. nº 1104352-22.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 241.182,27 (Out/2020 – Homologação às fls. 237).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 249.226,77 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 80.940,60 (Fev/2021) referentes à Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 24.995,88 (Ago/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

LOTE 05: Apartamento nº 56, (cinquenta) localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Ginza, situado na Rua Galvão Bueno nº 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	
Código Cartográfico nº	033.022.0607-0



Matrícula Imobiliária nº		90.432	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 01	08/02/02	Hipoteca	-		Banco Bradesco S/A
Av. 02	31/10/18	Penhora	Proc. nº 1516786-47.2015		Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento econômico - SF
Av. 03	07/05/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467		Leonardo Dos Santos
Av. 04	26/08/20	Indisponibilidade	Proc. nº 1000481-30.2014.5.02.0468		Edinaldo Pedro Celestino de Lima
Av. 05	09/10/20	Penhora Exequenda	Proc. nº 1104352-22.2019.8.26.0100		Condomínio Edifício Ginza

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 241.182,27 (Out/2020 – Homologação às fls. 237).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 249.226,77 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 81.041,20 (Fev/2021) referentes à Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 24.995,88 (Ago/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Total Exequendo/Condominial: R\$ 119.078,72 (Ago/2020 – fls. 168/173).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **12 de março de 2021, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **15 de março de 2021, às 15 horas e 30 minutos**. 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 **15 de março de 2021, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 06 de abril de 2021, às 15 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior 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 e Artigo 895, §§ 1º ao 8º do Código de Processo Civil).

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).

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 do Código de Processo Civil).

05 - 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, do Código de Processo Civil).

06 - 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 Código de Processo Civil).

07 – 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 Código de Processo Civil e Artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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 Código de Processo Civil).

12 - 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, Código de Processo Civil). Os referidos documentos serão expedidos 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, Código de Processo Civil).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

13 - 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.

14 - 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.

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

São Paulo, 05 de fevereiro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO
JUIZ DE DIREITO