



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

11ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 53.128.450/0001-20)**; bem como dos credores: **BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **LEONARDO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 352.438.548-67)**, **EDINALDO PEDRO CELESTINO DE LIMA (CPF/MF Nº 183.689.688-36)**, **JOÃO PAULO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 229.852.088-74)**, **LEANDRO RAMOS (CPF/MF Nº 268.310.048-57)**, **MARIA EDILENE DUARTE SILVA (CPF/MF Nº 264.757.008-60)**, **ALEXANDER DONIZETTI MARQUIOLI CELLA (CPF/MF Nº 271.094.058-26)**, **SUELI PRADO FERREIRA (CPF/MF Nº 255.377.818-08)** e **CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP (CNPJ/MF Nº 43.776.517/0001-80)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Gustavo Esteves, da 11ª Vara Cível – Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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/MF Nº 66.053.125/0001-98)** em face de **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 53.128.450/0001-20)**, nos autos do **Processo nº 1018497-70.2022.8.26.0100**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Galvão Bueno, nº 700, Apartamento nº 18, Edifício Ginza, Liberdade, São Paulo/SP – CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 18 (dezoito), 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 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 subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		033.022.0577-5		
Matrícula Imobiliária nº		90.458		1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	08/02/2002	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
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	12/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000744-26.2018.5.02.0467	João Paulo Gomes da Silva
Av. 05	02/09/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000426-18.2019.5.02.0464	Leandro Ramos
Av. 06	09/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 07	31/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001749-25.2014.5.02.0467	Maria Edilene Duarte Silva
Av. 08	16/05/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1002293-11.2017.5.02.0466	Alexander Donizetti Marquioli Cella



Av. 09	29/09/2022	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 1018497- 70.2022.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza
Av. 10	24/04/2023	Indisponibilidade de Bens		Proc. nº 0000421- 94.2011.5.02.0463	Sueli Prado Ferreira

Débitos Tributários: R\$ 50.228,70 (Mar/2024) – R\$ 46.301,59 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.927,11 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial do lote 01: R\$ 112.419,73 de Débitos Condominiais e R\$ 11.241,98 de Honorários Advocatícios (Mar/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Galvão Bueno, nº 700, Apartamento nº 153, Edifício Ginza, Liberdade, São Paulo/SP – CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 153 (cento e cinquenta e três), localizado no 15º andar ou 16º 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 subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	033.022.0684-4	
Matrícula Imobiliária nº	90.502	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	08/02/2002	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
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	12/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000744- 26.2018.5.02.0467	João Paulo Gomes da Silva
Av. 05	02/09/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000426- 18.2019.5.02.0464	Leandro Ramos
Av. 06	09/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000463- 70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 07	31/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001749- 25.2014.5.02.0467	Maria Edilene Duarte Silva
Av. 08	16/05/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1002293- 11.2017.5.02.0466	Alexander Donizetti Marquioli Cella
Av. 09	29/09/2022	Penhora quenda	Exe- Proc. nº 1018497- 70.2022.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza
Av. 10	24/04/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000421- 94.2011.5.02.0463	Sueli Prado Ferreira

Débitos Tributários: R\$ 50.228,70 (Mar/2024) – R\$ 46.301,59 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.927,11 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo/Condominial do lote 02: R\$ 112.419,73 de Débitos Condominiais e R\$ 11.241,98 de Honorários Advocatícios (Mar/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Lote 03 - Localização do Imóvel: Rua Galvão Bueno, nº 700, Apartamento nº 154, Edifício Ginza, Liberdade, São Paulo/SP – CEP: 01506-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 154 (cento e cinquenta e quatro), localizado no 15º andar ou 16º 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 subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	033.022.0685-2	
Matrícula Imobiliária nº	90.503	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	08/02/2002	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
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	12/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000744-26.2018.5.02.0467	João Paulo Gomes da Silva
Av. 05	02/09/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000426-18.2019.5.02.0464	Leandro Ramos
Av. 06	09/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000463-70.2018.5.02.0467	Leonardo dos Santos
Av. 07	31/03/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001749-25.2014.5.02.0467	Maria Edilene Duarte Silva
Av. 08	16/05/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1002293-11.2017.5.02.0466	Alexander Donizetti Marquioli Cella
Av. 09	2/09/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1018497-70.2022.8.26.0100	Condomínio Edifício Ginza
Av. 10	24/04/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000421-94.2011.5.02.0463	Sueli Prado Ferreira

Débitos Tributários: R\$ 50.228,70 (Mar/2024) – R\$ 46.301,59 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.927,11 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial do lote 03: R\$ 112.419,73 de Débitos Condominiais e R\$ 11.241,98 de Honorários Advocatícios (Mar/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

Valor de avaliação referente a cada lote: R\$ 251.092,59 (Nov/2022 – Fls. 533/536).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 266.837,88 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



OBS 01: A área privativa de cada unidade é composta de dormitório, sala, banheiro, cozinha, sendo alguns com varanda (Fls. 432/521).

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à Av. 01 das respectivas Matrículas Imobiliárias de cada lote será extinta.

OBS 03: O condomínio dos referidos lotes possui hall social, sala de ginástica, sauna e salão de festas com cozinha (Laudo de Avaliação às fls. 418/431).

OBS 04: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS 05: Às fls. 837 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 193.408,58 (Ago/2022) em favor de Leandro Ramos (CPF/MF Nº 268.310.048-57).

OBS 06: Foi requerido às fls. 1697/1732 a reserva de crédito em favor de Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP (CNPJ/MF nº 43.776.517/0001-80), no valor de R\$ 6.605.860,01 (Out/2023) referente aos autos nº 58372-58.2011.8.26.0100.

Débito Exequendo/Condominial de todos os lotes: R\$ 337.259,19 de Débitos Condominiais e R\$ 33.725,94 de Honorários Advocatícios (Mar/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC). Os débitos condominiais que incidirem após a assinatura do auto de arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em **03 de maio de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 06 de maio de 2024, 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 06 de maio de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 29 de maio de 2024, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º 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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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 e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Os débitos condominiais que incidirem após a assinatura do auto de arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão



conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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 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, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - 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.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ GUSTAVO ESTEVES
JUIZ DE DIREITO