



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0118031-05.2002.8.26.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Banco Bradesco S/A
Executado: Challenger Empreendimentos Imobiliários Ltda

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF 53.128.450/0001-20), **ESPÓLIO DE LIAU AN HSIUNG** (CPF: 270.426.507-00), na pessoa de seu representante legal **FU HSIU MEI LIAU** (CPF:022.791.418-09), **LIAU CHEN SHU CHEN** (CPF: 527.943.857-04), **LIAU AN I** (CPF: 274.638.507-49), **FU HSIU MEI LIAU** (CPF: 022.791.418-09 e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a **ANDERSON YUANFA LIAU** (Sem Qualificação), **YUAN WEI LIAU** (CPF: 335.781.108-17), **YONE YUAN YAU LIAU** (CPF: 345.922.268-9), bem como do(s) credor(es) **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GINZA** (CNPJ: 66.053.125/0001-98), **HELEN HAISHIH LIAU, (CPF/MF nº 247.650.938-83), LINDA HAILIN LIAU, CPF n. 225.676.338-20, SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF** (CNPJ: 46.392.130/0003-80), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0118031-05.2002.8.26.0100, em trâmite na 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por Banco Bradesco S/A (CNPJ/MF 60.746.948/0001-12).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Flavia Poyares Miranda, da 28ª Vara Cível do Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: LOJA, localizada na “EDIFÍCIO GINZA”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º subdistrito – LIBERDADE, com uma área privativa de 228,00 m2, área comum de 113,10 m2, perfazendo a área total de 341,10 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,0554% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, com direito ao uso das 3 vagas do térreo. Matrícula nº 128.846 do 1º CRI de São Paulo/SP. **Contribuinte nº 033.022.0690-9.**

A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 432.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°	128.846	01° CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral n°	033.022.0690-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	07/05/2020	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
AV. 04	08/09/2020	penhora	1534889-05.2015.8.26.0090 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Secretaria Municipal
AV. 05	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
AV.06	02/09/2021	indisponibilidade	1000426-18.2019.5.02.0464 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
AV. 08	09/03/2022	indisponibilidade	1001749-25.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
AV. 09	16/05/2022	indisponibilidade	1002293-11.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
AV. 10	16/03/2023	indisponibilidade	0000421-94.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	TRT 2ª Região
-	16/03/2023	Penhora no rosto dos autos	1012072-66.2018.8.26.0100 39ª Vara Cível - Central	Márcio Casado Sociedade
-	19/11/2021	Penhora no rosto dos autos	1103581-73.2021.8.26.0100 32ª Vara Cível - Central	Condomínio Edifício Ginza
-	16/02/2003	inventário	0160118-39.2003.8.26.0100 7ª Vara da Família e Sucessões	FU HSIU MEI LIAU



Valor de avaliação: R\$ 1.225.764,18 (04/2014), atualizado para R\$ 2.199.081,44 (10/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 773.720,13 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 37.646,31 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0690-9**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 104.390.985,85 (03/2021, fls. 786).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/12/2024 às 14:00hs, e termina em 19/12/2024 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 19/12/2024 às 14:01hs, e termina em 21/01/2025 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no



valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.



10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 53.128.450/0001-20), ESPÓLIO DE LIAU AN HSIUNG (CPF: 270.426.507-00), na pessoa de seu representante legal FU HSIU MEI LIAU (CPF:022.791.418-09), LIAU CHEN SHU CHEN (CPF: 527.943.857-04), LIAU AN I (CPF: 274.638.507-49), FU HSIU MEI LIAU (CPF: 022.791.418-09 e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a ANDERSON YUANFA LIAU (Sem Qualificação), YUAN WEI LIAU (CPF: 335.781.108-17), YONE YUAN YAU LIAU (CPF: 345.922.268-9), bem como do(s) credor(es) CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GINZA (CNPJ: 66.053.125/0001-98), HELEN HAISHIH LIAU, (CPF/MF nº 247.650.938-83), LINDA HAILIN LIAU, CPF n. 225.676.338-20, SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SF (CNPJ: 46.392.130/0003-80), e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 07/05/2020 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 18 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ Flavia Poyares Miranda (juiz)