



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:

LOTE 1: Totalidade dos imóveis descritos nos lotes 2 ao 9.

Observação: Caso o LOTE 1 seja arrematado (a totalidade dos bens), então dar-se-á preferência para venda integral, sendo cancelado os demais lotes. Não havendo arrematação do LOTE 1, os imóveis serão ofertados e poderão ser arrematados individualmente.

Valor de avaliação (lote 1) - R\$ 2.008.740,72 (11/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



LOTE 2: Apartamento, nº 148 localizado no 14º andar ou 15º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.501 do 1º CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0681-1**

ÔNUS LOTE 2:

Matrícula Imobiliária nº	90.501	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0681-1			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	02/09/2020	indisponibilidade	1000426182019.5.02.0464 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	9/03/2022	indisponibilidade	100046370.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.07	31/03/2022	indisponibilidade	100174925.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.08	16/05/2022	indisponibilidade	100229611.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.09	24/04/2023	indisponibilidade	000042194.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.10	11/10/2024	penhora	103415974.2022.8.26.0100	Edifício Ginza

Valor de avaliação (lote 2) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 2) - R\$ 54.276.,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao



contribuinte **033.022.0681-1**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito condomínio (lote 2) - R\$ 61.438,38 (04/2022) fls. 41 dos autos 1034159-74.2022.8.26.0100

LOTE 3: Apartamento, nº 158 localizado no 15º andar ou 16º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.505 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0689.5**

ÔNUS LOTE 3:

Matrícula Imobiliária nº	90.505	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.00689-5			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	08/09/2020	penhora	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	12/07/2021	indisponibilidade	1000426-18.2019.5.02.0464 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	02/09/2021	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 07	31/03/2022	indisponibilidade	1001749-25.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 08	16/05/2022	indisponibilidade	1002293-11.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 09	24/04/2023	indisponibilidade	0000421-94.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 10	11/10/2024	Penhora	1034159-74.2022.8.26.0100	Edifício Ginza



Valor de avaliação (lote 3) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 3) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0689.5**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito condomínio (lote 3) - R\$ 61.438,38 (04/2022) fls. 43 dos autos 1034159-74.2022.8.26.0100

LOTE 4: Apartamento, nº 78 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.475 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0625-9**

ÔNUS LOTE 4:

Matrícula Imobiliária nº	90.475	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0625-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	08/09/2020	penhora	1000744-26.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 05	12/07/2021	indisponibilidade	1000426-18.2019.5.02.0464 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	02/09/2021	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 07	31/03/2022	indisponibilidade	1001749-25.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 08	16/05/2022	indisponibilidade	1002293-11.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 09	24/04/2023	penhora	1034159-74.2022.8.26.0100	Edifício Ginza



Valor de avaliação (lote 4) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 4) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0625-9**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 5: Apartamento, nº 88 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.479 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0633-1**.

ÔNUS LOTE 5:

Matrícula Imobiliária nº	90.479	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0633-1			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	02/09/2020	indisponibilidade	1000426182019.5.02.0464 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	9/03/2022	indisponibilidade	100046370.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.07	31/03/2022	indisponibilidade	100174925.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.08	16/05/2022	indisponibilidade	100229311.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.09	24/04/2023	indisponibilidade	000042194.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.10	11/10/2024	penhora	1034159-74.2022.8.26.0100	Edifício Ginza



--	--	--	--	--

Valor de avaliação (lote 5) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 5) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0633-1**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condomínio (lote 5) - R\$ 61.438,38 (04/2022) fls. 20 dos autos 1034159-74.2022.8.26.0100

LOTE 6: Apartamento, nº 134 localizado no 13º andar ou 14º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.495 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0669.0.**

ÔNUS LOTE 6:

Matrícula Imobiliária nº	90.495	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0669.0			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	02/09/2020	indisponibilidade	1000426182019.5.02.0464 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	9/03/2022	indisponibilidade	100046370.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.07	31/03/2022	indisponibilidade	100174925.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos



AV.08	16/05/2022	indisponibilidade	100229611.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.09	24/04/2023	indisponibilidade	000042194.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.10	05/05/2023	penhora	1014723-95.2023.8.26.0100	Edifício Ginza

Valor de avaliação (lote 6) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 6) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0669-0**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 7: Apartamento, nº 138 localizado no 13º andar ou 14º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.497 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0673-9.**

ÔNUS LOTE 7:

Matrícula Imobiliária nº	90.497	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0673-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	02/09/2020	indisponibilidade	1000426182019.5.02.0464 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	9/03/2022	indisponibilidade	100046370.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos



AV.07	31/03/2022	indisponibilidade	100174925.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.08	16/05/2022	indisponibilidade	100229611.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.09	24/04/2023	indisponibilidade	000042194.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.10	05/05/2023	penhora	1034159-74.2022.8.26.0100	Edifício Ginza

Valor de avaliação (lote 7) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 7) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0673-9**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condomínio (lote 7) - R\$ 61.438,38 (4/2024) fls. 38 dos autos do processo 1034159-74.2022.8.26.0100

LOTE 8: Apartamento, nº 144 localizado no 13º andar ou 15º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.499 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0673-9**

ÔNUS LOTE 8:

Matrícula Imobiliária nº	90.499	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0673-9			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 04	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	02/09/2020	indisponibilidade	1000426182019.5.02.0464	Challenger Empreendimentos

Site: www.leilaoeletronico.com.br - e-mail contato@leilaoeletronico.com.br

telefone/WhatsApp (11) 4118-9558

Endereço: Av. Angélica, nº 2.466, conjuntos 162/164, São Paulo/SP, CEP 01228-200



			4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	
AV.06	9/03/2022	indisponibilidade	100046370.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.07	31/03/2022	indisponibilidade	100174925.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.08	16/05/2022	indisponibilidade	100229611.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.09	24/04/2023	indisponibilidade	000042194.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.10	05/05/2023	penhora	1034159-74.2022.8.26.0100	Edifício Ginza

Valor de avaliação (lote 8) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 8) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0673-9**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condomínio (lote 8) - R\$ 61.438,38 (04/2022) fls. 39 dos autos do processo 1034159-74.2022.8.26.0100

LOTE 9: Apartamento, nº 157 localizado no 15º andar ou 16º pavimento do “**EDIFÍCIO GINZA**”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º Subdistrito – **LIBERDADE**, a área privativa de 36,40 m2, área comum de 47,345 m2, área total de 83,745 m2, uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 1 vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. Matrícula 90.504 do CRI de São Paulo. **Contribuinte 033.022.0688-7.**

ÔNUS LOTE 9:

Matrícula Imobiliária nº	90.504	01º CRI de São Paulo/SP		
Inscrição Cadastral nº	033.022.0688-7			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	08/02/2002	Hipoteca		Banco Bradesco
AV. 02	07/05/2020	indisponibilidade	1000463-70.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV. 03	26/08/2020	indisponibilidade	1000481-30.2014.5.02.0468 8ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos



AV. 04	12/07/2021	indisponibilidade	1000744-26.2018.5.02.0467 Vara das Execuções Fiscais Municipais	Challenger Empreendimentos
AV. 05	02/09/2020	indisponibilidade	1000426182019.5.02.0464 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.06	9/03/2022	indisponibilidade	100046370.2018.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.07	31/03/2022	indisponibilidade	100174925.2014.5.02.0467 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.08	16/05/2022	indisponibilidade	100229311.2017.5.02.0466 6ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.09	24/04/2023	indisponibilidade	000042194.2011.5.02.0463 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo	Challenger Empreendimentos
AV.10	05/05/2023	penhora	1034159-74.2022.8.26.0100	Edifício Ginza

Valor de avaliação (lote 9) - R\$ 251.092,59 (11/2022), 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 (lote 9) - R\$ 54.276,03 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.301,29 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte **033.022.0688-7**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito condomínio (lote 9) - R\$ 61.438,38 (04/2022) fls. 43 dos autos do processo 1034159-74.2022.8.26.0100

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/02/2025 às 14:00hs, e termina em 06/02/2025 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 06/02/2025 às 14:01hs, e termina em 26/02/2025 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 condomínio, por sua natureza “*propter rem*”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de



arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. 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, 26 de novembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ Flavia Poyares Miranda (juiz)