

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **ESPOLIO DE RICARDO HSIEH KUN TSUNG** por seus herdeiros **MICHELE YEN HSIEH (CPF: 018.745.650-07)** **RICK YEN HSIEH (CPF: 495.955.828-83)**, **NICOLE YEN HSIEH (CPF: 495.955.518-13)** dois últimos representados por sua genitora **LUCIANA HOLTZYENLUCI (CPF: 217.617.348-14)**, credores **BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A (CNPJ: 90.400.888/0001-42)**, **BANCO ITAU S/A (CNPJ: 60.701.190/0001-04)**, **PREFEITURA DE SÃO PAULO-SECRETARIA DE FINANÇAS (CNPJ: 46.395.000/0001-39)**, credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04)**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0048753-81.2020.8.26.0100**, em trâmite na **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12)**.

A Dra. PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalizuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Uma vaga indeterminada, para guarda de um carro de passeio, situada na garagem localizada parte no 1º subsolo, parte no 2º subsolo, e parte no pavimento térreo do Edifício Fabia, situado à Av. Aclimação, nº 441(atualmente nº 439 - Av.05 -11/12/1985), no 37º Subdistrito-Aclimação, com a área útil e total de 24,964m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno do condomínio de 0,19%. **Contribuinte nº 03306300624. Matrícula nº 24.559 do 16º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 24559, conforme **Av.04(11/12/1985)**, Contribuinte nº 033.063.0062-4. **Av.05(11/12/1985)**, atualmente o imóvel fica localizado na Av. Aclimação, nº 439. **Av.14(09/05/2012)**, Propriedade a Ricardo Hsieh Kun Tsung. **Av.17(25/10/2019)**, Ajuizamento de Execução em favor de Banco Santander (Brasil) S/A, Processo nº 1002391-43.2018.8.26.0045, 1ª VC/Arujá. **Av.18(27/05/2020)**, Penhora em favor do Banco Itaú S/A, Processo nº 1002771-66.2018.8.26.0045, 2ª VC/Arujá. **Av.19(19/05/2021)**, Ajuizamento da presente Ação de Execução. **Av.20(04/02/2022)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 61.099,00 até 30/01/2025.

OBS: *Conforme laudo de avaliação as fls.447 a vaga de garagem possui nº 65 localiza-se no segundo subsolo de garagem, a referida vaga está vinculada ao apartamento nº 52 de propriedade do Requerido. Houve extra oficialmente uma divisão de vagas devidamente acordada entre os condôminos, porem legalmente e uma vaga indeterminada.*

Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo a vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do Edifício Fabia, situado na Av. Aclimação, 439, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 82.773,30 (janeiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Apartamento sob o nº 21 localizado no 2º pavimento do Edifício Vulcanello III, situado à Rua Fernandes Silva, nº279, no 6º Subdistrito- Brás, contendo a área privativa principal de 77,635 metros quadrados, área comum de 8,162 metros quadrados, área real total de 85,797 metros quadrados, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 13,6806%. **Contribuinte nº 00204301319. Matrícula nº 127.069 do 3º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 127069, conforme R.02(21/06/2016), Alienação Fiduciária a Caixa Econômica Federal -CEF. AV.03(21/10/2019), Ajuizamento de Execução em favor de Banco Santander (Brasil) S/A, Processo nº 1002391-43.2018.8.26.0045, 1ª VC/Arujá. **Av.04(26/04/2021)**, Penhora em favor do Banco Santander

(BRASIL S/A), Processo nº 1002391-43.2018.8.26.0045, 1ª VC/Aruja. **Av.05(27/05/2021)**, Ajuizamento da presente Ação de Execução. **Av.06(27/10/2021)**, Penhora Exequenda.

OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 818,60 até 30/01/2025 e dívida ativa no valor de R\$ 1.940,99, totalizando R\$ 2.759,59 até 30/01/2025.

OBS: As fls.314, a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora fiduciária declara que o total da dívida é de R\$ 92.765,53 (24/01/2022).

OBS: A penhora recai sobre os direitos que o executado detém sobre o contrato de alienação fiduciária do imóvel, sendo levada a leilão a propriedade plena, cujo débito fiduciário será quitado com o produto da arrematação, cujo eventual valor remanescente será de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 297.182,92 (janeiro/2025).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 379.956,22 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 139.704,21 (setembro/2021).

4. DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/06/2025 às 10h20min, e termina em 09/06/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 09/06/2025 às 10h21min, e termina em 30/06/2025 às 10h20min.

5 - 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 90% 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) 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).

7 - 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 leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - 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.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se

habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos ESPOLIO DE RICARDO HSIEH KUN TSUNG POR SEUS HERDEIROS MICHELE YEN HSIEH (CPF: 018.745.650-07) RICK YEN HSIEH(CPF: 495.955.828-83), NICOLE YEN HSIEH (CPF: 495.955.518-13) DOIS ULTIMOS REPRESENTADOS POR SUA GENITORA LUCIANA HOLTZYENLUCI, bem como os credores BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A, BANCO ITAU S/A, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, credor(a) fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 19/09/2021, 19/09/2021 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de março de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
JUÍZA DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

30ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º And, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0048753-81.2020.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**
 Exequente: **BANCO BRADESCO S/A**
 Executado: **Espólio de Ricardo Hsieh Kun Tsung**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência as partes do início do leilão: **DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 06/06/2025 às 10h20min, e termina em 09/06/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 09/06/2025 às 10h21min, e termina em 30/06/2025 às 10h20min.

Nada Mais. São Paulo, 21 de março de 2025. Eu, ____, Rodrigo Almani, Escrevente Técnico Judiciário.