



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## 22ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE ALBERTO GERAISSATI (CPF/MF Nº 101.089.808-63)** e **ESPÓLIO DE ZELINA ALVARES GERAISSATI (CPF/MF Nº 165.669.458-14)**, ambos na pessoa do Inventariante **CARLOS ALBERTO GERAISSATI (CPF/MF Nº 276.004.168-91)** e seu cônjuge, se casado for.

O MM. Juiz de Direito Dr. Mario Chiuvite Júnior, da 22ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 e Cumprimento de Título Judicial, ajuizada por **YANG FENG SEN (CPF/MF Nº 022.970.678-95)** em face de **ESPÓLIO DE ALBERTO GERAISSATI (CPF/MF Nº 101.089.808-63)** e **ESPÓLIO DE ZELINA ALVARES GERAISSATI (CPF/MF Nº 165.669.458-14)**, nos autos do **Processo nº 0142014-86.2009.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito 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 – IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Pedro Teixeira, nº 81, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04550-010 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio sob o número 81 da rua Pedro Teixeira, com 230m2 de área construída, antiga Travessa Coronel Camisão sendo o terreno constituído pelo lote 5 da quadra "V", à direita de quem vai da rua Alvorada, antiga rua Sargento Prego, antes rua dois, para a rua Vahis de Abreu, antiga rua Coronel Camisão, na Vila Olímpia, 28º, subdistrito Jardim Paulista, distando dito terreno 42,50ms da rua Alvorada, medindo 10,00ms de frente para a referida rua Pedro Teixeira, por 28,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja 10,00ms, com a área de 280,00m2, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote seis, de Manoel Custódio, do lado esquerdo com o lote quatro da Virgilio Ginello, ambos da rua Pedro Teixeira e nos fundos com João Silveira, da rua Alvorada.

|                          |            |                   | Dados do Imóvel                    |                                                           |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   |            |                   | 299.113.0007-0                     |                                                           |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                   | 40.387                             | 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo |
|                          |            |                   |                                    |                                                           |
| Ônus                     |            |                   |                                    |                                                           |
| Registro                 | Data       | Ato               | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                                |
| Av. 12                   | 03/12/2019 | Penhora Exequenda | Proc. nº 0142014-86.2009.8.26.0100 | Yang Feng Sen                                             |

**OBS 01:** O imóvel atualmente possui o nº 81 da Rua Pedro Teixeira (antigo nº 77), com 230m² de área construída. O bem se encontra em bom estado de conservação e é composto por uma construção principal, edícula nos fundos e banheiro com lavatório e WC na lateral direita do imóvel entre estas. A construção principal é constituída de pavimento superior com hall, suíte, três dormitórios e banheiro social; e pavimento inferior com escada de acesso ao pavimento superior, cozinha, lavabo e sala dividida em três ambientes (escritório, sala com instrumentos musicais e sala para lazer). A edícula possui laje nos fundos e possui pavimento superior com área de serviço, banheiro, depósito e dormitório de empregada; e pavimento inferior com salão com churrasqueira, dependência e anexo banheiro (Laudo de Avaliação às fls. 571/528 e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel).



**OBS 02:** As confrontações do imóvel foram atualizadas para constar pelo lado direito com o lote seis, de Manoel Custódio, pelo lado direito com o lote quatro da Virgílio Ginello e nos fundos com João Silveira (Av. 03).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 2.623.000,00 (Mar/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 571/628 – Homologação às fls. 838).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 2.745.355,75 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 190.572,34 (Fev/2023) – R\$ 164.463,34 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 26.109,00 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:** R\$ 2.143.302,03 (Dez/2022 – fls. 861).

**02 - A 1ª praça terá início em 31 de março de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de abril de 2023, às 15 horas.** 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 03 de abril de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 25 de abril de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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](http://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, 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](http://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). 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**12** - 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 CPC).

**13** - 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).

**14** - 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.



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**15 - 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).

**16 -** 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, 22 de fevereiro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. MARIO CHIUVITE JÚNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**