



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

22ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE JOSÉ RENATO DA SILVA (CPF/ME Nº 851.942.478-34)**, **ESPÓLIO DE FATIMA APARECIDA SALES DA SILVA (CPF/ME Nº 818.150.008-30)**, ambos na pessoa de **MARCELLA MARIA SALLES DA SILVA (CPF/ME Nº 335.204.158-01)** e seu cônjuge se casada for, **DOJIVAL SIVERINO DA SILVA (CPF/ME Nº 573.156.808-10)** e seu cônjuge ora executado **MARIA INÊS VENDITTO DA SILVA (CPF/ME Nº 573.156.808-10)**, **VALDENI TEIXEIRA SAPUCAIA (CPF/ME Nº 305.213.944-49)** e seu cônjuge se casada for, **PATRICIA GUADIANO TEIXEIRA SAPUCAIA (CPF/ME Nº 126.161.728-28)** e seu cônjuge se casada for, **GILBERTO DE SOUZA SÁ (CPF/ME Nº 678.964.648-53)** e seu cônjuge se casado for; bem como dos interessados: **NATHANIEL GUBERNIKOFF (CPF/ME Nº 022.763.958-85)**, **CAROLE GUBERNIKOFF (CPF/ME Nº 690.816.977-49)**, **JOSÉ SEVERINO DA SILVA (CPF/ME Nº 097.756.928-49)** e seu cônjuge **ELOIDA TEIXEIRA DA SILVA (CPF/ME Nº 056.638.628-38)**, **JORGE TEIXEIRA DA SILVA (CPF/ME Nº 765.887.778-68)** e seu cônjuge **IVONE SOARES DA SILVA (CPF/ME Nº 765.887.778-68)**, **SERGIO ADRIANO REGGIANI (CPF/ME DESCONHECIDO)**; e dos credores: **HASPA – HABITAÇÃO SÃO PAULO S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CNPJ/ME Nº 61.684.551/0001-06)**, **CROMUS EMBALAGENS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (CNPJ/ME Nº 73.196.644/0001-70)** e **CONJUNTO RESIDENCIAL NOVA FREGUESIA (CNPJ/ME Nº 59.938.225/0001-36)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Mario Chiuvite Júnior, da 22ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP – 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 Contra Devedor Solvente Fundada em Título Extrajudicial, ajuizada por **ESPÓLIO DE SAMUEL GUBERNIKOFF (CPF/ME DESCONHECIDO)** e **ESPÓLIO DE EUNICE DE CONTE GUBERNIKOFF (CPF/ME Nº 166.172.218-00)**, ambos na pessoa de **GISELE GUBERNIKOFF (CPF/ME Nº 918.517.188-34)** em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ RENATO DA SILVA (CPF/ME Nº 851.942.478-34)**, **ESPÓLIO DE FATIMA APARECIDA SALES DA SILVA (CPF/ME Nº 818.150.008-30)**, ambos na pessoa de **MARCELLA MARIA SALLES DA SILVA (CPF/ME Nº 335.204.158-01)**, **DOJIVAL SIVERINO DA SILVA (CPF/ME Nº 573.156.808-10)** e seu cônjuge ora executado **MARIA INÊS VENDITTO DA SILVA (CPF/ME Nº 573.156.808-10)**, **VALDENI TEIXEIRA SAPUCAIA (CPF/ME Nº 305.213.944-49)**, **PATRICIA GUADIANO TEIXEIRA SAPUCAIA (CPF/ME Nº 126.161.728-28)**, **GILBERTO DE SOUZA SÁ (CPF/ME Nº 678.964.648-53)**, nos autos do **Processo nº 0144036-30.2003.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos nos lotes 01, 02 e 04, e da nua propriedade do lote 03, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Avenida Michihisa Murata, nº 219, Apartamento 23, Bloco 8, Conjunto Residencial Nova Freguesia, Jardim Maristela, CEP: 02806-160, São Paulo, SP - **Descrição do imóvel:** O apartamento nº 23, localizado no 1º pavimento superior do bloco 08, integrante do Conjunto Residencial Nova Freguesia, à Rua hum, nº 219, no 40º Subdistrito, Brasilândia, com a área útil de 58,65 m², área de garagem de 12,00m², área comum de 44,48365 m², totalizando 115,13365 m², de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5171 no terreno do condomínio e ainda direito ao uso de uma vaga nas áreas de estacionamento descobertas.



Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº			107.216.0419-5	
Matrícula Imobiliária nº			55.249	
18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	
R. 02	25/10/1982	Hipoteca	-	
Av. 08	25/11/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	
Av. 09	07/08/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	

OBS 01: O imóvel é composto por: 2 (dois) quartos, sala, banheiro social, área de serviço, cozinha, 1 (uma) vaga de garagem na área externa e uso de gás botijão. O condomínio é constituído por 8 (oito) blocos e possui portaria eletrônica (Laudo de Avaliação às fls. 2241/2252)

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 165.000,00 (Jan/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 2241/2252– Homologação às fls. 2371).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 216.769,19 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Maria Nazaro da Silva, nº 558, Lote 03, Quadra H, Vila Morro Grande, São Paulo, SP, CEP: 02809-060 - **Descrição do imóvel:** Uma casa com 250m2 de área construída à Rua Maria Nazaro da Silva, sob o nº 558, junto ao seu respectivo terreno constituído pelo lote 03, da quadra H, da Vila Morro Grande, no 40º Subdistrito, Brasilândia, medindo 10,00m de frente para a referida rua, 33,50m do lado direito, de quem desta o olha, onde confronta com o lote 2; 33,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 4, 10,70m nos fundos onde confronta com o lote 52, encerrando a área de 350,00m2.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº			307.007.0040-1	
Matrícula Imobiliária nº			87.419	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	21/09/2015	Penhora Exequenda	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	Espólio de Samuel Gubernikoff e Espólio Deeunice de Conte Gubernikoff, ambos na pessoa de Gisele Gubernikoff
Av. 08 Av. 09	07/03/2018	Penhora	Proc. nº 0039814-74.2004.8.26.0100	Cromus Embalagens Indústria e Comércio LTDA

OBS 01: O imóvel possui 250m2 de área construída e é composto por: 2 (duas) vagas de garagem na área externa e 2 (duas) vagas de garagem cobertas, 4 (quatro) quartos sendo 1 (uma) suíte, sala



de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro, área de serviço, edícula nos fundos, piscina, área de churrasqueira, corredores laterais em ambos os lados (Laudo de Avaliação às fls. fls. 2256/2267 e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel).

OBS 02: Anteriormente a rua em que se localiza o imóvel denominava-se “Rua Dois”. Atualmente a via denomina-se “Rua Maria Nazaro da Silva”, além de o imóvel possuir o número 558 desta (Av. 03, Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e Laudo de Avaliação).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 980.000,00 (Jan/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 2267/2256 – Homologação às fls. 2371).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.287.477,63 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Rua Maria Nazaro da Silva, nº 542, Lote 02, Quadra H, Vila Morro Grande, São Paulo, SP, CEP: 02809-060 - **Descrição do imóvel:** Uma casa com 150m2 de área construída à Rua Maria Nazaro da Silva, sob o nº 542, junto ao seu respectivo terreno constituído pelo lote 02, da quadra H, da Vila Morro Grande, no 40º Subdistrito, Brasilândia, medindo 10,00m de frente para a referida rua, 34,00m do lado direito, de quem desta o olha, onde confronta com o lote 1; pertencente a Adolfo Jutl, 33,50m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 3, pertencente a Irma Petroni Sartorelli e 10,70m nos fundos, onde confronta com o lote 52, pertencente a Miguel Tokodi ou a eventuais sucessores, com a área de 347,00m2.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		307.007.0041-1		
Matrícula Imobiliária nº		2.51018º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 09	28/08/1984	Usufruto	-	José Severino da Silva e Eloida Teixeira da Silva
Av. 10	25/11/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	Espólio de Samuel Gubernikoff e Espólio Deeunice de Conte Gubernikoff, ambos na pessoa de Gisele Gubernikoff
Av. 11	25/11/2014	Arresto	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	Espólio de Samuel Gubernikoff e Espólio Deeunice de Conte Gubernikoff, ambos na pessoa de Gisele Gubernikoff
Av. 09	07/08/2017	Conversão de Arresto em Penhora	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	Espólio de Samuel Gubernikoff e Espólio Deeunice de Conte Gubernikoff, ambos na pessoa de Gisele Gubernikoff

OBS 01: O imóvel possui 150m2 de área construída e é composto por: garagem na área externa, 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e edícula nos fundos (Laudo de Avaliação às fls. 2272/2283 e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel).



OBS 02: Anteriormente a rua em que se localiza o imóvel denominava-se “Rua Dois”. Atualmente a via denomina-se “Rua Maria Nazaro da Silva”, além de o imóvel possuir o número 542 desta (Av. 05, Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e Laudo de Avaliação).

OBS 03: Foi deferida a penhora de 1/3 da nua propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Av. 10), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 505.000,00 (Jan/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 2272/2283– Homologação às fls. 2371).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 663.445,06 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - Localização do Imóvel: Rua Bartolomeu de Faria, nº 359, Vila Albertina, São Paulo, SP, CEP: 02730-050 - **Descrição do imóvel:** Uma casa com 400m2 de área construída, situada na Bartolomeu de Faria, nº 359, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 381 da quadra 22, da Vila Albertina, outrora Chácara do Rosário, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, medindo 10,00m de frente, por 33,33m da frente aos fundos, de um lado; 36,66m de outro lado, e 10,55m na linha dos fundos, confinando de um lado com o lote 380, de Ivete Amélia Garavini Simões; de outro lado com o lote 382, de Sônia e Sérgio Rodrigues Alves, e nos fundos com propriedade de Gilberto Xando Batista, encerrando uma área de 349,90m2.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			076.161.0032-5	
Matrícula Imobiliária nº			106.374	8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	08/12/2014	Penhora e Arresto	Proc. nº 0144036-30.2003.8.26.0100	Espólio de Samuel Gubernikoff e Espólio Deeunice de Conte Gubernikoff, ambos na pessoa de Gisele Gubernikoff

OBS 01: O imóvel possui 400m2 de área construída e é composto por: 4 (quatro) vagas de garagem cobertas, 4 (quatro) quartos sendo 2 (duas) suítes, sala de estar, sala de jantar, cozinha, dispensa, 2 (dois) banheiros, lareira, jardim de inverno, área de serviço, piscina, área de churrasqueira (Laudo de Avaliação às fls. 2287/2298 e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.660.000,00 (Jan/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 2287/2298 – Homologação às fls. 2371).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.180.829,50 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 6.366.152,93 (Set/2021 – Fls. 2932/2934).

02 - A 1ª praça terá início em **18 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 21 de novembro de 2022, às 13 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 21 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 12 de dezembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação. 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, a qual deverá ser submetida ao crivo do MM. Juízo. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz 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, todos 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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.

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, 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARIO CHIUVITE JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO