



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

23ª 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 **RAFAEL FORTUNATO FERRARO (CPF Nº 008.304.978-97)** e seu cônjuge, **LILIANA WILMA NEGRINI FERRARO (CPF Nº 011.715.868-25)**, **ROSINHA EDVIGE DARIENZO FERRARO (CPF Nº 008.707.228-91)**, **TELAMINER LTDA (CNPJ Nº 03.019.615/0001-58)**, neste ato representado por seu sócio ora executado, **LUIS FERRARO (CPF Nº 060.257.918-05)** e seu cônjuge, se casado for, bem como **CHANTELLI TRADING A.V.V. (CNPJ DESCONHECIDO)**; **ESPÓLIO DE TOBIA FORTUNATO AVINO (CPF Nº 008.707.578-49)**, bem como os seguintes credores: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39)**, **ADAUTO NAZARO (CPF Nº 077.612.898-16)**; **ROBERTO OLIVEIRA DANIELS JUNIOR (CPF Nº 278.723.998-65)**; **SANDRA PEREIRA LISBOA (CPF nº 148.658.608-27)**; e os terceiros interessados: **ESPÓLIO DE SALVATORE FERRARO (CPF Nº 008.707.228-91)** e **BRUNO FERRARO (CPF Nº 116.405.978-59)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Silveira Teixeira, da 23ª Vara Cível - Foro Central Cível, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada pelo **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **RAFAEL FORTUNATO FERRARO (CPF Nº 008.304.978-97)** e seu cônjuge, **LILIANA WILMA NEGRINI FERRARO (CPF Nº 011.715.868-25)**, **ROSINHA EDVIGE DARIENZO FERRARO (CPF Nº 008.707.228-91)**, **ESPÓLIO DE SALVATORE FERRARO**, **TELAMINER LTDA (CNPJ Nº 03.019.615/0001-58)**, **LUIS FERRARO (CPF Nº 060.257.918-05)** e **ESPÓLIO DE TOBIA FORTUNATO AVINO**, nos autos do **Processo nº 0149345-32.2003.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Prédio comercial de dois pavimentos (área construída de 1.272,00 m²) situado na Rua da Mooca, nº 602/606. Inicialmente descrito um prédio e seu respectivo terreno, situados à rua da Mooca, nºs 602 e 606 (antigo nº 136-A), no 16º Subdistrito Mooca, medindo 10,60m de frente, por 68,00m da frente aos fundos, confinando de um lado com Luiz Stabile, de outro com o Vicente Nery e pelos fundos com o prédio nº 76 da rua Oscar Horta.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		004.007.0076-1		
Matrícula Imobiliária nº		68.687	7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	09/03/94	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
R. 08	27/11/01	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
Av. 09	18/02/10	Penhora Exequenda	Proc. nº 0149345-32.2003.8.26.0100	Banco Bradesco S/A
Av. 10	28/04/17	Penhora	Proc. nº 1001194-19.2017.8.26.0100	Adauto Nazaro e Roberto Oliveira Daniels Junior
Av. 11	12/09/18	Penhora	Proc. nº 0153934-67.2003.8.26.0100	Banco Bradesco S/A



OBS: Segundo Laudo de Avaliação, o imóvel apresenta uma área de 720,80m², sendo que a edificação nele erigida perfaz 1.272,00m². O imóvel é composto por salão e salas e é utilizado para fins comerciais.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.385.269,00 (Jul/2017).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.893,719,75 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos de Tributários: R\$ 397.392,11 (Dez/2020), R\$ 376.076,01 inscritos em Dívida Ativa, e R\$ 21.316,10 referente a débitos não inscrito em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.553.023,96 (Nov/2019).

02 - A 1ª praça terá início em **09 de março de 2021, às 15 horas**, e se encerrará no dia **12 de março de 2021, 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 **12 de março de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 06 de abril de 2021, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior 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 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. 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 e Artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (Artigos 12 e 13 da Resolução 236/2016).

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 (Artigo 892, § 2º do CPC).

05 - 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, do CPC).

06 - 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).

07 – 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 e Artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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).

12 - 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, do CPC).

13 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - 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) 3382-1528 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

15 - 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, 04 de fevereiro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA
JUIZ DE DIREITO