



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

33ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAULO HENRIQUE FERRO (CPF/ME Nº 668.817.908-30)** e seu cônjuge **CLÁUDIA REGINA TAVARES FERRO (CPF/ME Nº 98.609.768-56)**, **LUIS AUGUSTO FERRO (CPF/ME Nº 503.163.898-20)**, **SILVIA REGINA CASTANHO FERRO (CPF/ME Nº 271.540.908-71)** e **PERFIL PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA (CNPJ/ME Nº 57.298.705/0001-54)**; bem como dos credores: **COGERAL COMÉRCIO E LAMINAÇÃO DE AÇOS EM GERAL (CNPJ/ME Nº 07.705.364/0001-16)**, **VAGNER ALMEIDA SILVA (CPF/ME Nº 005.562.725-01)** e **ANDRÉ LUIZ DA SILVA (CPF/ME Nº 324.553.668-20)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lívia Martins Trindade Prado, da 33ª Vara Cível – Foro Central, 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 Rito Comum em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **HIGINOX PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA (CNPJ/ME Nº 59150904/0001-46)** e **JOSÉ EDUARDO SOARES LOBATO (CPF/ME Nº 003.902.828-39)** em face de **PAULO HENRIQUE FERRO (CPF/ME Nº 668.817.908-30)**, **CLÁUDIA REGINA TAVARES FERRO (CPF/ME Nº 98.609.768-56)**, **LUIS AUGUSTO FERRO (CPF/ME Nº 503.163.898-20)**, **SILVIA REGINA CASTANHO FERRO (CPF/ME Nº 271.540.908-71)** e **PERFIL PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA (CNPJ/ME Nº 57.298.705/0001-54)**, nos autos do **Processo nº 0083541-58.2019.8.26.0100** (Processo Principal nº 1046235-09.2017.8.26.0100) 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 Flavio Queirós Moraes, nº 112, Pacaembu, São Paulo/SP, CEP: 01249-030 - **Descrição do Imóvel:** Um sobrado com área construída de 382m² e área total de terreno de 741m², anteriormente descrito como um prédio, situado na Rua Flávio Queiros Moraes, nº112, com a área construída de 300m², no 19º Subdistrito – Perdizes, e seu terreno constituído pelos lotes 09 e 10 da quadra 5 medindo em sua integridade 30,00m de frente para a referida rua, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,20m., do lado esquerdo seguindo a mesma orientação mede 21,80m e, na linha dos fundos, mede 45,00m., encerrando a área de 741m²., confrontando do lado direito visto da rua, com o prédio nº 100, do lado esquerdo com o prédio nº 142, e na linha dos fundos, com os fundos dos prédios nº 39 e 45, que fazem frente para a Rua Itapitanguí.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		011.078.0044-7		
Matrícula Imobiliária nº		128.124		
2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	01/06/2016	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1050188-15.2016.8.26.0100	Cogeral Comércio e Laminação de Aços em Geral
Av. 15	26/09/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 1001904-78.2015.5.02.0342	Vagner Almeida Silva
Av. 16	01/10/2018	Penhora	Proc. nº 1001904-78.2015.5.02.0342	Vagner Almeida Silva
Av. 17	24/03/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1000686-47.2017.5.02.0341	André Luiz da Silva



OBS 01: O imóvel se trata de um sobrado com área construída de 382m² e área total de terreno de 741m², composto de 02 (duas) suítes, 01 (um) closet suíte, sacada, 02 (dois) banheiros, sala de TV, sala de jantar, sala de estar, lavabo, despensa, cozinha, copa, atelier, sala de leitura, 01 (um) quarto de empregada, escritório com banheiro, jardim, área de serviço, guarita interna com banheiro, garagem externa, quintal e varanda (Certidão de Dados Cadastrais e Laudo de Avaliação às fls. 188/208).

OBS 02: Às Fls. 112 foi requerida a desconstituição da penhora sob o argumento de que o bem imóvel em questão constitui bem de família. Por meio da decisão de Fls. 131 tal requerimento foi indeferido e em sede recursal foi mantida a penhora em questão (ocorreu o trânsito em julgado em 29/08/2022).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.337.000,00 (Mar/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 188/208 e Retificação às fls. 243/245 – Homologação às fls. 268/269).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.669.074,50 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$75.595,49 (Nov/2022) – R\$ 39.750,73 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 35.844,76 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 481.404,87(Nov/2022).

02 - A 1ª praça terá início em 03 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 06 de fevereiro de 2023, às 15 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 seguirá-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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.alfa-leiloes.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 e 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). 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.

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.

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, 29 de novembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LÍVIA MARTINS TRINDADE PRADO
JUÍZA DE DIREITO