



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE COTIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROCDRILL COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 02.874.845/0001-31)**, neste ato representado por seu sócio **JONAS FERNANDES PACHECO (CPF Nº 050.867.075-60)**; **RONALDO BORGES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 004.025.888-27)** e seu cônjuge, se casado for, e **VIVALDO BORGES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 007.024.488-00)** e seu cônjuge, se casado for; bem como da interessada: **RECEITA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0058-87)** e **DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM OSASCO (CNPJ 00.394.460/0130-49)**; e dos seguintes credores: **ITAÚ UNIBANCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001-04)**, **CARLOS ALBERTO GASPAR DOS SANTOS (CPF/MF Nº 074.476.528-57)**, **LUCIA DE JESUS GASPAR (CPF/MF Nº 896.458.128-87)**, **CICERO CACHOEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 310.542.504-72)**, **JOSE ROBERTO BERBERINO (CPF/MF Nº 619.030.511-34)**, **GENESIO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 640.077.825-04)**, **ERIELSON BATISTA RIBEIRO (CPF/MF Nº 028.033.502-46)** e **PAULO SILVEIRA CRUZ (CPF/MF Nº 203.208.682-49)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, da 3ª Vara Cível - Foro de Cotia, 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 por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **ROCDRILL COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 02.874.845/0001-31)**, **RONALDO BORGES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 004.025.888-27)** e **VIVALDO BORGES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 007.024.488-00)**, nos autos do **Processo nº 1008244-76.2013.8.26.0152**, 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: Um galpão industrial com área total construída de 924,78 m², sendo: galpão com 774,62m²; depósito "1" com 67,81m² e depósito "2" com 82,35m², sito na Rua Coronel Luiz Rodrigues de Moraes Barros, nº 150, Parque Alexandra, do lugar denominado "Jardim Eliana", situado no Bairro do Barro Branco, no Município e Comarca de Cotia-SP, junto a seu respectivo terreno urbano designado por Área 01 remanescente, assim descrito: Inicia num marco colocado na margem direita da Avenida Coronel Luiz Rodrigues de Moraes Barros, no sentido de quem da Rua do Balão Mágico se dirige para a Rodovia Raposo Tavares, distante 110,00 metros da confluência da referida Avenida com a Rua do Balão Mágico; daí segue na margem da referida Avenida em direção à Rodovia Raposo Tavares na distância de 49,90 metros e rumo NW 21°10'46" até encontrar o marco "A", deste deflete à direita, deixa a referida Avenida e segue na distância de 38,45 metros e rumo SW 68°35'40" NE até encontrar o marco B, deste deflete à esquerda e segue com a distância de 77,76 metros e rumo SE 21°30'37" NW até encontrar o Rio Cotia no marco C, confrontando do marco A ao marco C com a área 2 de propriedade de Nerhu Indústria e Comércio de Brindes LTDA, do marco C deflete à direita e segue o Rio Cotia na distância de 29,87 metros até encontrar novo marco; daí deixa o Rio Cotia, deflete à direita e segue na distância de 117,00 metros e rumo NW 21°10'45" até encontrar novo marco; daí deflete à direita e segue na distância de 69,26 metros no rumo de NE 52°13'14" SW, até encontrar o marco inicial, confrontando neste trecho com a área remanescente de propriedade de Luiz Silva, encerrando uma área total de 5.015,73 m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Imobiliária Municipal nº	23164.41.41.0030.00.000	
Matrícula Imobiliária nº	87.669	Serventia do Registro de Imóveis de Cotia - SP
Ônus		



Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 08	24/01/2012	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A.
AV. 11	06/03/2015	Arrolamento de Bens	Requisição nº 15.00.00.26.12	Receita Federal
AV. 12	20/08/2015	Citação	Proc. nº 4000319-12.2012.8.26.0152	Itaú Unibanco S.A.
AV. 13	21/12/2015	Arresto	Proc. nº 1002991-15.2014.5.02.0242	Carlos Alberto Gaspar dos Santos
AV. 14	30/12/2016	Penhora	Proc. nº 1001818-14.2014.8.26.0152	Banco Bradesco S.A.
AV. 15	29/09/2017	Arresto	Proc. nº 1001998-04.2016.5.02.0241	Lucia de Jesus Gaspar
AV. 16	31/08/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0047500-97.2004.5.02.0242	Cicero Cachoeira da Silva
AV. 17	01/03/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0010415-05.2017.5.18.0007	José Roberto Berberino
AV. 18	15/03/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 1000780-69.2015.5.02.0242	Genesio Gomes da Silva
AV. 19	30/09/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0000736-66.2013.5.08.0114	Erielson Batista Ribeiro
AV. 20	20/11/2019	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 1008244-76.2013.8.26.0152	Banco Bradesco S.A.
AV. 21	27/12/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 1000749-49.2015.5.02.0242	Paulo Silveira Cruz

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 313/341), o imóvel detém, aos fundos, de um barracão em alvenaria e fechamento com telhas de amianto, junto a outra pequena construção de alvenaria, esta em outra extremidade, ambas construídas no ano de 2010. Além disto, é localizado à 700 metros da Rodovia Raposo Tavares e servido de uma região predominantemente industrial.

OBS 02: Segundo à AV. 04 da Certidão de Matrícula, houve uma construção no imóvel, sendo um galpão industrial, com área total de 924,78m², sendo: galpão com 774,62m²; depósito "1" com 67,81m² e depósito "2" com 82,35m² à Rua Coronel Luiz Rodrigues de Moraes Barros, nº 150.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.695.203,36 (Ago/2020 – Homologação às fls. 346).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.752.721,75 (Nov/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários até o momento de confecção deste Edital (Dez/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.899.176,2 (Set/2019 – Fls. 271/272).

02 - A 1ª praça terá início em 05 de fevereiro de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 08 de fevereiro de 2021, às 16 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 08 de fevereiro de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 02 de março de 2021, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% 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, 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 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 (Artigo 892, § 2º, 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, 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 (Artigos 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 depósito judicial, 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, CNJ).

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 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)

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 levadas 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) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

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 dezembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI
JUIZ DE DIREITO