



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

14ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESCALA PRODUTOS ART CINEMAT LTDA (CNPJ/MF Nº 043.612.811/0001-56)**, **EDSON CARLOS THOMÉ RODRIGUES (CPF/MF Nº 759.564.628-68)** e **JOSÉ ROBERTO CAPRAROLE (CPF/MF Nº 537.231.558-04)**; bem como dos credores: **FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)** e **BANCO SANTANDER BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 061.472.676/0001-72)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Christopher Alexander Roisin, da 14ª 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 por quantia certa, ajuizada por **FABIO ANTONIO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 139.056.838-57)** em face de **ESCALA PRODUTOS ART CINEMAT LTDA (CNPJ/MF Nº 043.612.811/0001-56)** e os devedores solidários **EDSON CARLOS THOMÉ RODRIGUES (CPF/MF Nº 759.564.628-68)** e **JOSÉ ROBERTO CAPRAROLE (CPF/MF Nº 537.231.558-04)**, nos autos do **Processo nº 0061447-49.2001.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 – IMÓVEIS

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Quinze nº 12 - Lote 01 - Quadra "Q", Caucaia do Alto - Cotia/SP - CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado pelo Lote nº01 da Quadra "Q", do loteamento denominado "Portal do Quilombo", no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 17,60 metros de frente para a rua 15; 18,50 metros em curva, na confluência da rua 15, com a rua 10; 40 metros de frente para a rua 10; de quem da rua 15 olha para o imóvel, pelo lado esquerdo, mede 50 metros, onde confronta com o lote nº 02; e nos fundos mede 40 metros, onde confronta com o lado de nº41, encerrando a área de 1.690,52 metros quadrados.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		13461-24-17-0071-00-0000-2		
Matrícula Imobiliária nº		62.961	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.02	19/05/2004	Penhora	Proc. nº 0599577-85.2000.8.26.0100	Banco Santander Brasil S.A
R.03	12/09/2007	Penhora	Proc. nº 152.01.2004.008628-2/00000-00	Fazenda Nacional

Débitos Tributários: R\$ 42.355,07 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Lote 02 – Localização do Imóvel: Rua Quinze S/N - Lote 02 - Quadra "Q", Caucaia do Alto - Cotia/SP - CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado por Lote nº02 da Quadra "Q", do loteamento denominado "Portal do Quilombo", no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 20 metros de frente para a rua 15; igual medida nos fundos onde confronta com o lote nº 40; 50 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, sendo que pelo lado direito confronta com o lote de nº 01 e, pelo lado esquerdo confronta com o lote de nº 0, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			13461-24-17-0146-00-000-2	
Matrícula Imobiliária nº			62.962	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.02	19/05/2004	Penhora	Proc. nº 0599577-85.2000.8.26.0100	Banco Santander Brasil S.A

Débitos Tributários: R\$ 27.957,57 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 03 – Localização do Imóvel: Rua Quinze S/N - Lote 03 - Quadra "Q", Caucaia do Alto - Cotia/SP - CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Atualmente uma casa, designada por lote nº 03 da Quadra "Q", do loteamento denominado "Portal do Quilombo", no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 25 metros de frente para a rua 15; 47 metros na linha dos fundos, onde confronta com os lotes nºs 37,38 e 39; de quem da frente olha para o imóvel pelo lado direito, da frente aos fundos, mede 50 metros, onde confronta com o lote de nº02; e pelo lote esquerdo, mede 57 metros, onde confronta com o lote de nº 04, encerrando a área total de 1.880,00 metros quadrados e a área construída de 280.17 metros quadrados.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			13461-24-17-0166-00-000-2	
Matrícula Imobiliária nº			62.963	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.02	19/05/2004	Penhora	Proc. nº 0599577-85.2000.8.26.0100	Banco Santander Brasil S.A

Débitos Tributários: R\$ 42.981,22 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 04 – Localização do Imóvel: Rua Quinze S/N - Lote 04 - Quadra "Q", Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Atualmente uma casa, designado por Lote nº 04 da Quadra "Q", do loteamento denominado "Portal do Quilombo", no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 25 metros de frente para a rua 15; 40 metros na linha dos fundos, onde confronta com os lotes de nºs 35 e 36; de quem da frente olha para o imóvel, pelo direito, da frente aos fundos, mede 57 metros, onde confronta com o lote de nº 03; e, pelo lado esquerdo,



mede 50 metros, onde confronta com o lote de nº 05, encerrando a área total de 1.641,10 metros quadrados e a área construída de 31,77 metros quadrados.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			13461-24-17-0191-00-000-2	
Matrícula Imobiliária nº			62.964	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.02	19/05/2004	Penhora	Proc. nº 0599577-85.2000.8.26.0100	Banco Santander Brasil S.A

Débitos Tributários: R\$ 40.162,62 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 05 – Localização do Imóvel: Rua Dez S/N – Lote 36 – Quadra Q, Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado por Lote nº 36 da Quadra “Q”, do loteamento denominado “Portal do Quilombo”, no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 20 metros de frente para a rua 10; igual medida na linha dos fundos, onde confronta com o lote de nº04; 50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o lote de nº 35; e, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 37, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	13461-24-17-0938-00-000-1	
Matrícula Imobiliária nº	62.966	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Débitos Tributários: R\$ 27.957,57 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 06 – Localização do Imóvel: Rua Dez S/N – Lote 37 – Quadra Q, Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Atualmente uma casa, designado por Lote nº 37 da Quadra “Q”, do loteamento denominado “Portal do Quilombo”, no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 42 metros em dois segmentos, sendo 34,50 metros em leve curva, e 7,50 metros, na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 03; 50 metros da frente aos fundos de ambos os Lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com o lote nº 36; e pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 38, encerrando a área total de 1.247,80 metros quadrados e a área construída de 31,77 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	13461-24-17-0958-00-000-1	
Matrícula Imobiliária nº	62.967	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Débitos Tributários: R\$ 45.376,77 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Lote 07 – Localização do Imóvel: Rua Dez S/N – Lote 38 – Quadra Q, Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado por Lote nº 38 da Quadra “Q”, do loteamento denominado “Portal do Quilombo”, no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 20 metros de frente para a rua 10; igual na linha dos fundos onde confronta com o lote de nº 03; 50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com o lote nº 37 e, pelo lado esquerdo confronta com o lote de nº 39, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	13461-24-17-0992-00-000-1	
Matrícula Imobiliária nº	62.968	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 08 – Localização do Imóvel: Rua Dez S/N – Lote 39 – Quadra Q, Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado por Lote nº 39 da Quadra “Q”, do loteamento denominado “Portal do Quilombo”, no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 20 metros de frente para a rua 10; igual medida na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 03; 50 metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com o lote nº 38; e pelo lado esquerdo com o lote nº 40, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	13461-24-17-1012-00-001	
Matrícula Imobiliária nº	62.969	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Débitos Tributários: R\$ 27.957,57 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 09 – Localização do Imóvel: Rua Dez S/N – Lote 40 – Quadra Q, Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado por Lote nº 40 da Quadra “Q”, do loteamento denominado “Portal do Quilombo”, no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 20 metros de frente para a rua 10; igual medida na linha dos fundos onde confronta com o lote nº 02; 50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com o lote de nº 39; e, pelo lado esquerdo confronta com o lote de nº 41, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	13461-24-17-1022-00-000-1	
Matrícula Imobiliária nº	62.970	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Débitos Tributários: R\$ 27.957,57 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Lote 10 – Localização do Imóvel: Rua Dez S/N – Lote 41 – Quadra Q, Caucaia do Alto - Cotia/SP- CEP 06700-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, designado por Lote nº41 da Quadra “Q”, do loteamento denominado “Portal do Quilombo”, no Bairro de Caucaia Município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: 71,50 metros em curva da frente para a rua 10; de quem da rua 10 olha para o imóvel, pelo lado direito mede 50,00 metros, onde confronta com o lote de nº 40; e, pelo lado esquerdo mede 40 metros onde confronta com o lote de nº 01, encerrando a área de 1.684,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	13461-24-17-0001-00-000-1	
Matrícula Imobiliária nº	62.971	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Débitos Tributários: R\$ 68.729,67 (Fev/2022) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

- I. Nos lotes descritos acima foi construído uma residência com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, churrasqueira e lavanderia, com a maior parte do local gramado e cercado (fls. 318/451 e 1068);
- II. A matrícula de nº 62.965 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia foi vendido em 07/06/2019 para um terceiro não executado, portanto, o valor de R\$ 50.000,00 correspondente a este lote, foi abatido no valor total da avaliação;
- III. A área total do terreno corresponde a 13.143,42m².

Valor de Avaliação dos imóveis: R\$ 500.000,00 (Abr/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 1068 – Homologação às fls. 1086/1087).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 506.865,50 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários correspondentes a cada lote serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.388.089,94 (Fev/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 17 de abril de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 20 de abril de 2023, às 14 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 20 de abril de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 10 de maio de 2023, às 14 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.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.

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, 07 de fevereiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN
JUIZ DE DIREITO