

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **RUIZHEN TECNOLOGIA INDUSTRIAL E SERVICOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 62.973.714/0001-33; **GRACIELA DEL PILAR MORA MARTINEZ (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.545.158-10; **JOSE SEGUNDO CARDENAS RUIZ (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 328.998.239-49

O Dr. Gustavo Dall'Olio, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Civil do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 DO BRASIL SA** em face de **RUIZHEN TECNOLOGIA INDUSTRIAL E SERVICOS LTDA e Outros - processo nº 1002220-81.2018.8.26.0564**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/10/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 26/10/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo, a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 23.868 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP - IMÓVEL: O terreno designado lote nº 14 da quadra nº 42, da planta dos terrenos do Bank Of London And South America, Limited, no Bairro denominado "Jardim São Caetano", nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, atualmente assim descrito: situado na Rua Bartolomeu Bueno da Silva, lado esquerdo de quem vai da Avenida Guido Aliberti para a Rua Braz Cubas, na esquina desta, lado esquerdo de quem da Rua Bartolomeu Bueno da Silva para a Rua Fernão Dias, mede dito terreno 16,00m (dezesseis metros) de frente para a Rua Bartolomeu Bueno da Silva, 14,14m (quatorze metros e quatorze centímetros) da frente em curva para a esquina arredondada, 8,25m (oito metros e vinte e cinco centímetros) de frente para a Rua Braz Cubas, 25,00m (vinte e cinco metros) e 17,25 (dezessete metros e vinte e cinco centímetros), respectivamente, dos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno por duas linhas que se encontram nos fundos, onde não há dimensão, contendo a área de 414,00m², (quatrocentos e quatorze metros quadrados), confrontando do lado direito com o lote 13 e no lado esquerdo com o lote 15, ambos que são ou foram de propriedade do Bank Of London And South America, Limited. **Consta na Av.04 desta matrícula** que foi construído o prédio residencial que recebeu o nº

590 da Rua Braz Cubas, com 324,74 m de área construída. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10317904920178260564, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Graciela Del Pilar Mora Martinez e Outro. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados.

Consta no evento 778 no laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Brás Cubas, 590, Jardim São Caetano, São Caetano do Sul/SP, bem como, que sobre o terreno foi erigido um sobrado.

Contribuinte nº 013.046.014.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) para junho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 541.267,74 (junho/2025).

São Bernardo do Campo, 17 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito