

## 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cotia/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositário **MMM/SP ENGENHARIA CIVIL INDU E COMERCIO DE PRE MOLDADOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.615.419/0001-05; **MARCOS ROBERTO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 742.091.168-15; e sua mulher **OLAZIA PACHECO DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob nº 178.438.488-78; **LUIZ MITSUO NORIMATSU**, inscrito no CPF/MF sob nº 917.553.958-68; e sua mulher **EMILIA TEREZINHA DA COSTA NORIMATSU**, inscrita no CPF/MF sob nº 542.643.598-72; **ANTONIO MARMO RANGEL PADUA**, inscrito no CPF/MF sob nº 651.833.638-20; **MARIA EMILIA BLANCO LOPEZ**, inscrita no CPF/MF sob nº 949.527.108-82; bem como do interessado **CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.816.901/0004-50. A **Dra. Renata Meirelles Pedreno**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cotia - 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 S/A (credor hipotecário)** em face de **MMM/SP ENGENHARIA CIVIL INDU E COMERCIO DE PRE MOLDADOS LTDA e Outros - Processo nº 1003920-67.2018.8.26.0152 - Controle nº 1189/2018**, 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](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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 realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 27/02/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 01/03/2024 às 16:30 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 01/03/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 22/03/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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](mailto: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 dez por cento 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. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil 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 125.115 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 82, localizado no 8º pavimento do empreendimento imobiliário denominado "Edifício Residencial Plaza Mayor", com acesso pelo nº 641 da Rua Bela Vista, composto de sala, três dormitórios, sendo um do tipo suíte com sacada, banheiro, cozinha, área de serviço e lavado; com área privativa real coberta de 80,180m², área privativa real coberta padrão diferente ou descoberta de 16,560m², totalizando uma área real privativa de 96,740m², área comum real de divisão proporcional de 19,246m², que totaliza a área real construída de 115,986m², correspondente a fração ideal do terreno e das coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 1.9695%. A unidade confronta, no sentido de quem a adentra, pela frente com o hall do pavimento, caixa de escadas, apartamento de final 4, apartamento de final 1 e espaço aéreo sobre áreas comuns do empreendimento; pelo lado esquerdo, com a caixa de escadas e apartamentos de final 1; e pelos fundos, com espaços aéreo sobre áreas comuns do empreendimento e apartamento de final 1. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com área de 800,00m², com frente para a Rua Bela Vista. **Consta nas Av.07 e 08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10008968320185020076, foi determinada a indisponibilidade dos bens de LUIZ MITSUO NORIMATSU. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10022977520165020242, foi determinada a indisponibilidade dos bens de LUIZ MITSUO NORIMATSU. **Contribuinte nº 001.035.029.030 (Conf.Av.04).** Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R\$ 5.017,63 (01/02/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para novembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor de R\$ 3.774.877,65 (fevereiro/2022). Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000229-84.2018.5.02.0242, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP; e Processo nº 10002297-75.2016.5.02.0242, em trâmite na 2ª Vara Cível de Cotia/SP.

Cotia, 01 de fevereiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Renata Meirelles Pedreno**  
**Juíza de Direito**