

8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação dos executados **Home Care Medical Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.248.067/0001-05, **River Financing Overseas Corporation**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.538.064/0001-90, representada por seu procurador **Marcos Agostinho Paioli Cardoso**, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.483.178-13, **Renato Pereira Junior**, inscrito no CPF/MF sob o nº 033.489.108-62, sua cônjuge e coproprietária **Leda Batistela Ferreira Pereira**, inscrita no CPF/MF sob o nº 062.198.938-08, da credora caucionária **Construtora Construeng Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.397.939/0001-80, bem como a **Prefeitura Municipal de Arujá/SP e demais interessados**, expedido nos autos da Ação Monitória, Processo nº 0046866-64.2009.8.26.0224.

O Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação Monitória – Espécies de Títulos de Crédito, ajuizado por **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, incorporador do **BANCO NOSSA CAIXA S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.073.394/0001-10, em face de **HOME CARE MEDICAL LTDA.**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 05.10.2026 às 15h00 e encerrará dia 08.10.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 08.10.2026 às 15h00 e encerrará no dia 28.10.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

TERMO DE PENHORA: Deferida as fls. 362, a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 31.059 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel/SP., em nome do co-executado RENATO PEREIRA JÚNIOR.

QUOTA-PARTE: Tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a alienação judicial poderá recair sobre a integralidade do imóvel, observando-se o disposto no artigo 843 do Código de Processo Civil. O equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução, conforme o caso, recairá sobre o produto da alienação, assegurados os direitos previstos nos §§ 1º e 2º do referido dispositivo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 01 (um) da Quadra 07, do Loteamento denominado "Condomínio Novo Horizonte II", situado no Bairro São Bento, perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, assim descrito e confrontado: - mede 18,57 m. (dezoito metros e cinquenta e sete centímetros) em curva de frente para a Rua "1"; mede 61,50 m. (sessenta e um metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com o lote "2"; mede 87,50 m. (oitenta e sete metros e cinquenta centímetros) pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos, confrontando com a viela 1; e, mede 59,51 m. (cinquenta e nove metros e cinquenta e um centímetros) de largura nos fundos, divididos em dois segmentos retos 53,90m. e 5,61 m., confrontando com a Sociedade Imobiliária Arujá Ltda., encerrando assim uma área de 2.559,78 m2. (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove metros e oitenta e oito decímetros quadrados). Objeto da matrícula nº 31.059 no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel – SP. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº SE11151101.000 (Controle 15852).

LOCALIZAÇÃO: Alameda Galáxia, Lote 01, Quadra 07, Loteamento Condomínio Novo Horizonte II, Novo Horizonte Hills I e II, Arujá/SP, CEP: 07436-040.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.800.000,00 em novembro/2023, conforme auto de avaliação por estimativa cumprido por oficial de justiça as fls. 489. Valor da Avaliação atualizado até agosto de 2026: R\$ 2.052.586,94, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta as fls. 489, o Auto de Avaliação cumprido por oficial de justiça em dezembro de 2023, informando: *"Aos Vinte e Nove dias, do mês de Novembro do ano de Dois Mil e Vinte e Três, eu Oficial de Justiça infra-assinado, que em cumprimento ao mandado nº 224.2023/105307-0 dirigi-me ao endereço: constante no mandado, mais precisamente na Estrada dos Índios, 2260 "Condomínio Arujá Hills I, II " também conhecido como Condomínio Novo Horizonte II, no Lote 01 da Quadra 07 atual Alameda das Galáxias, terreno vazio entre os ns. 700 e 734, Matrícula 31.059 Livro 02 Folhas D3V com área total de 2.559,78 m, terreno este com mata nativa; após consulta em site de vendas da região "zap.com.br" encontrando o valor médio de R\$. 900,00 o m². Dando o valor de R\$.2.303,80,00. Considerando que haverá necessidade de pedir autorização para órgão ambiental para a retirada da mata nativa no terreno, considerando os custos elevados, AVALIO POR ESTIMATIVA o Valor de R\$. 1.800.000,00 (Um Milhão e Oitocentos Mil Reais) o referido terreno."*

ÔNUS: Consta conforme Av. 08, caução do imóvel em garantia do contrato de locação comercial em favor de CONSTRUTORA CONSTRUENG LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.397.939/0001-80; conforme Av. 09, bloqueio do imóvel nos autos nº 050.08.078.947-1, em trâmite perante a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; conforme Av. 11, indisponibilidade de bens de Renato Pereira Junior nos autos nº 0011241-56.2011.8.26.0625, em trâmite perante a Vara da Fazenda Pública da Comarca de Taubaté/SP; conforme Av. 12, indisponibilidade de bens de Renato Pereira Junior nos autos nº 0000515-44.2011.5.15.0119, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Caçapava/SP; conforme Av. 13, indisponibilidade de bens de Renato Pereira Junior nos autos nº 0131700-42.2009.5.02.0313, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; conforme Av. 14, indisponibilidade de bens de Renato Pereira Junior nos

autos nº 0136500-51.2009.5.02.0463, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP; **conforme Av. 15**, penhora de 50% do imóvel nos autos nº 0131700-42.2009.5.02.0313, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **conforme Av. 16**, penhora exequenda; **conforme Av. 17**, a penhora do imóvel nos autos nº 0073900-64.2009.5.02.0472, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul/SP; **conforme Av. 18**, a existência de ação de cumprimento de sentença, autos nº 0011605-76.2018.8.26.0562, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP; **conforme Av. 19**, a penhora do imóvel nos autos nº 0011605-76.2018.8.26.0562, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP; **conforme Av. 20**, a indisponibilidade de bens de Leda Batistela Ferreira Pereira nos autos nº 6058855-46.2009.8.13.0702, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia/MG; **conforme Av. 21**, penhora do imóvel nos autos nº 0039500-07.2009.5.15.0102, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP; **conforme R. 22**, a penhora do imóvel nos autos nº 0152900-05.2009.5.02.0314, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **conforme Av.23**, a indisponibilidade de bens de Leda Batistela Ferreira Pereira nos autos do processo nº 0000265-75.2012.5.02.0462, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo -SP; **conforme Av.24**, a indisponibilidade de bens de Leda Batistela Ferreira Pereira nos autos do processo nº 0000579-55.2011.5.02.0462, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo -SP; **conforme Av.25**, a indisponibilidade de bens de Leda Batistela Ferreira Pereira nos autos do processo nº 0000842-87.2011.5.02.0462, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo -SP; e, **conforme Av.26**, a indisponibilidade de bens de Leda Batistela Ferreira Pereira nos autos do processo nº 0000466-98.2011.5.02.0463, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo -SP.

DAS LIMITAÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Constan averbações na matrícula impondo restrições urbanísticas e ambientais ao imóvel, oriundas do processo de loteamento e da legislação municipal, abrangendo, dentre outras: instituição de área verde (reserva legal) nos fundos do lote; alteração de denominação de logradouro; limitação de uso e acesso às áreas comuns do condomínio; vedação ao desmembramento e à edificação de mais de uma unidade residencial por lote; bem como obrigação de preservação e manutenção de área verde, extensiva a herdeiros e sucessores, mediante observância das normas dos órgãos competentes.

PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS:

1. Conforme decisão de fls. 732, foi deferida penhora no rosto dos autos, por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Arujá/SP, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0001093-57.2023.8.26.0045, promovido pela Associação dos Proprietários dos Lotes do Loteamento do Condomínio Novo Horizonte, no valor de R\$ 924.626,73 (novecentos e vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e seis reais e setenta e três centavos), atualizado até 08/10/2025.

2. Conforme decisão de fls. 900, foi deferida penhora no rosto dos autos, por determinação do Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, nos autos da Reclamação Trabalhista nº 0152900-05.2009.5.02.0314.

3. Às fls. 917/925, consta ofício acompanhado de despacho proferido nos autos da Reclamação Trabalhista nº 0010866-05.2026.5.15.0102, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, por meio do qual foi solicitada a reserva do valor eventualmente arrecadado no presente leilão, até o limite de R\$ 38.154,46, atualizado até 17/06/2026.

4. À fl. 928, consta ofício por meio do qual foi deferida penhora no rosto dos autos, por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível do Foro de Arujá/SP, nos autos do processo nº 0001038-72.2024.8.26.0045, até o limite do débito exequendo de R\$ 98.970,81, atualizado até 01/06/2026.

DO CONCURSO DE CREDORES E DA DESTINAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO: Considerando a existência de múltiplas penhoras, indisponibilidades e penhoras no rosto dos autos incidentes sobre o imóvel ou relacionadas ao produto da presente alienação, o valor obtido com a arrematação será depositado nos autos e sua destinação observará a ordem legal de preferência dos créditos, bem como eventual concurso singular de credores, nos termos dos artigos 908 e 909 do Código de Processo Civil e demais disposições legais aplicáveis. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza tributária e *propter rem*, sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço da arrematação, observada a ordem de preferência legal. As penhoras, indisponibilidades, averbações e demais constrições constantes da matrícula ou determinadas nos processos indicados neste edital não implicam, por si só, reconhecimento de preferência ou de prioridade no recebimento do produto da arrematação, cuja ordem de satisfação será definida pelo Juízo competente, observada a legislação aplicável. As penhoras no rosto dos autos anteriormente relacionadas deverão ser observadas pelos respectivos Juízos quanto a eventual valor que venha a caber aos executados em decorrência da presente alienação, observada a ordem legal de preferência. O arrematante não será responsável pelo pagamento ou satisfação dos créditos de terceiros incidentes sobre o imóvel ou sobre o produto da arrematação, cabendo aos respectivos credores habilitar ou apresentar seus créditos perante o Juízo competente, para fins de apreciação da preferência e eventual rateio do produto da alienação.

DÉBITOS DE IPTU: Constam débitos fiscais relativos a IPTU e taxas, referentes aos exercícios de 2008 a 2026, no montante de R\$ 334.921,72 (trezentos e trinta e quatro mil, novecentos e vinte e um reais e setenta e dois centavos), apurados até 19.08.2026, sem prejuízo de posterior atualização até a data da arrematação.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.452.038,94 até 30.07.2026.(fls. 931/932)

DÉBITOS: Os débitos tributários incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU e taxas, sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem legal de preferência. Os débitos de natureza *propter rem*, inclusive eventuais débitos condominiais ou de associação de proprietários relacionados ao imóvel, sub-rogar-se-ão sobre o preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência. Em consequência, o arrematante não responderá pelos débitos tributários ou de natureza *propter rem* anteriores à arrematação, ressalvadas as obrigações que venham

a se constituir após a arrematação e as demais hipóteses expressamente previstas em lei ou neste edital.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado diretamente no site do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, observado o valor mínimo estabelecido para a respectiva praça. A proposta deverá ser acompanhada de sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, incidindo sobre o saldo devedor correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem. Na hipótese de apresentação de mais de uma proposta de pagamento parcelado, terá preferência aquela de maior valor. Em caso de igualdade entre os valores ofertados, prevalecerá a proposta que preveja o menor número de parcelas. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento integral do lance ou, tratando-se de proposta parcelada, o pagamento do sinal e a prestação da garantia legal, bem como o pagamento da comissão do leiloeiro, serão adotadas as providências necessárias à lavratura do Auto de Arrematação e sua juntada aos autos, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após o aperfeiçoamento da arrematação e observadas as disposições do artigo 903 do Código de Processo Civil, o arrematante poderá requerer ao Juízo da execução a expedição da carta de arrematação e, se necessário, do mandado de imissão na posse. Os atos e despesas necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter **AD CORPUS**, no estado de conservação, ocupação, uso e situação física e jurídica em que se encontra, cabendo aos interessados, previamente à apresentação de lances, diligenciar quanto às suas condições, características, limitações urbanísticas e ambientais, confrontações, dimensões, acessos e demais circunstâncias que possam influenciar a aquisição. O arrematante deverá observar as restrições urbanísticas, ambientais, convencionais e administrativas incidentes sobre o imóvel, inclusive aquelas constantes da respectiva matrícula e descritas neste edital.

Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 19 de agosto de 2026.

Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira

Juiz De Direito