

Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **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, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Ação Monitória – Espécies de Títulos de Crédito**, autos nº **0046866-64.2009.8.26.0224**, movida 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).

O **Dr. LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA**, MM. Juiz da 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em **03/11/2025 às 15h** e término no dia **06/11/2025 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **26/11/2025 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º 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 53,90 m. 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 setenta e oito decímetros quadrados).

Obs. 01: Consta na Av. 01 da matrícula que os fundos do lote sejam reservados com área verde (Reserva Legal), e cuja área assim se descreve: situada nos fundos do lote, onde mede 59,51 m. divididos em dois segmentos retos 5,61 m. e 53,90 m., confrontando com Sociedade Imobiliária Arujá Ltda.; 5,00 m. do lado direito confrontando com parte de lote 02; 5,00 m., do lado esquerdo confrontando com a viela 1 e 59,00 m. divididos em dois segmentos retos: 5,10 m. mais 53,90 m., confrontando com a área remanescente do lote, perfazendo uma superfície total de 296,28 m²., (duzentos e noventa e seis metros e vinte e oito decímetros quadrados).

Obs. 02: Consta na Av. 02 da matrícula que a Rua Um para onde faz frente o imóvel passou a denominar Alameda Galáxia.

Obs. 03: Consta na Av. 04 da matrícula que pelo Município de Arujá/SP foi concedido através da lei municipal nº 1.075, datada de 13/05/1994, restrições no livre acesso e uso às dependências dos ditos loteamentos denominados “Condomínio Novo Horizonte e Condomínio Novo Horizonte II”, que são de uso exclusivo sobre as áreas verdes, logradouros, pelos proprietários, exceto as áreas públicas institucionais, pelo prazo de 10 anos, podendo ser prorrogada.

Obs. 04: Consta na Av. 05 da matrícula restrições urbanísticas estabelecidas no processo do loteamento, não sendo permitido em relação ao lote: A) desmembramento; B) construção de mais de uma residência em cada lote, e as demais restrições contidas no contrato padrão anexa ao processo de loteamento.



Obs. 05: Consta na Av. 07 da matrícula que, conforme termo de responsabilidade de preservação de área verde para lote nº 054/05, processo SMA nº 77.856/05, datado de 19 de dezembro de 2005, os proprietários se comprometem: A) preservar e a recuperar, quando necessários, a área verde compreendida dentro dos limites seguintes: Ponto A localizado entre a viela 1 e o lote 01 percorre a distância de 30,21m. até chegar ao ponto B localizado entre a viela 1 e o muro de divisório do condomínio, e deflete à direita com o ângulo de 53°30' percorrendo a distância de 48,19m. até chegar ao ponto C localizado entre o lote 01 e lote 02, defletindo para esquerda a 38°30' até o ponto A, à distância 37,72m. encerrando assim uma área verde de 569,73m², correspondendo a 22,26% da área total, consoante a planta e memorial que foram apresentados, não podendo efetuar qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente; B) manter o presente termo sempre bom, firme e valioso pelos herdeiros e sucessores.

Endereço onde está situado o imóvel: Alameda Galáxia, Lote 01, Quadra 07, Loteamento Condomínio Novo Horizonte II, Novo Horizonte Hills I e II, Arujá/SP, CEP: 07436-040.

Imóvel matriculado sob nº 31.059 no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): SE11151101.000 (Controle 15852).

ÔNUS: **Consta na Av. 08** da matrícula, 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; **Consta na Av. 09** da matrícula, bloqueio do imóvel nos autos nº 050.08.078.947-1, em trâmite perante a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; **Consta na Av. 11** da matrícula, a 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; **Consta na Av. 12** da matrícula, a 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; **Consta na Av. 13** da matrícula, a 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; **Consta na Av. 14** da matrícula, a 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; **Consta na Av. 15** da matrícula, a 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; **Consta na Av. 16** de matrícula, a penhora exequenda; **Consta na Av. 17** da matrícula, 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; **Consta na Av. 18** da matrícula, 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; **Consta na Av. 19** da matrícula, 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; **Consta na Av. 20** da matrícula, 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; **Consta na Av. 21** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 0039500-07.2009.5.15.0102, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP; **Consta no R. 22** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 0152900-05.2009.5.02.0314, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.



VALOR do bem atualizado para **agosto/2025: R\$ 1.963.903,21 (um milhão, novecentos e sessenta e três mil, novecentos e três reais e vinte e um centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 305.387,77** (trezentos e cinco mil, trezentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos) junto a Municipalidade de Arujá, conforme extrato de débitos emitido em 15/08/2025.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto à ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES DO LOTEAMENTO DO CONDOMÍNIO NOVO HORIZONTE no valor de **R\$ 838.645,20 (oitocentos e trinta e oito mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos)**, atualizado até 27/08/2025, conforme extrato de débitos.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.



PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.



DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Guarulhos, ___/___/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA

