

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bens imóveis e para intimação dos executados **BIOCARE AMBIENTAL LTDA** (CNPJ: 18.631.875/0001-57), **VANESSA ALVES DA SILVA** (CPF: 184.039.388-29), credor fiduciário **EVOLUT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL** (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 4032729-31.2025.8.26.0100**, em trâmite na **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **SIGMA CREDIT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ: 29.236.426/0001-20), **SC FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ: 45.523.882/0001-08), **ASTRA SECURITIZADORA S/A** (CNPJ: 23.360.870/0001-77).

A Dra. PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001:

- **A) DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Lote 8 (oito), Quadra A, área 1.000,00m² (um mil metros quadrados), da planta particular desmembrada de quinhão 2, do "Sítio Camilo Alves", situado no "Bairro dos Fontes" ou "Várzea dos Fontes", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, com as seguintes metragens e confrontações: mede 20,00 metros na frente com a Rua Katsuzo Yamamoto (atual denominação da Rua 1, conforme Lei 2186/08 do Município de Arujá/SP); 50,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 07; 50,00 metros do lado esquerdo com o lote 09; e 50,00 metros nos fundos com Nippon Country Club, encerrando assim a área acima **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 3.626 do 01ª CRI de Arujá/SP.**

ÔNUS: Constan Alienação fiduciária R.1 (19/11/2025) em favor de EVOLUT Fundo de Investimento em Direitos. Matrícula nº 3626, conforme **Av.2 (19/11/2025)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Processo nº 1000119-30.2022.5.02.0312, **Av.3 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000564-45.2022.5.02.0313, **Av. 4 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000611-40.2023.5.02.0521, **Av.5 (09/04/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001325-63.2024.5.02.0521, **Av.6 (12/06/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1002235-90.2024.5.02.0521, **Av.7 (23/07/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000437-31.2023.5.02.0521, **Av.8 (29/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000603-15.2022.5.02.0322, **Av.9 (19/11/2025)**, , Distribuição - Ação Exequenda, **Av.10 (19/11/2025)**, , Distribuição - Ação Ex. Título Extra Jud, Processo nº 4005155-09.2025.8.26.0011, **Av.11 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001409-19.2023.5.02.0321, **Av.12 (26/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001325-63.2024.5.02.0521, **Av.13 (26/01/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000211-34.2024.5.02.0313, **Av.14 (16/03/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001123-43.2020.5.02.0322, **Av.15 (23/03/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001821-71.2023.5.02.0313, **Av.16 (14/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 4005155-09.2025.8.26.0011, **Av.17 (02/07/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 4032729-31.2025.8.26.0100,.

- **B) DIREITOS DO FIDUCIANTE** - Lote 09, Quadra "A", Área 1.000,00m² (mil metros quadrados), localizado no quinhão nº 2 do imóvel denominado "Camilo Alves", situado no Bairro dos Fontes, perímetro urbano do Município de Arujá/SP, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 20,00m (vinte metros) de frente para Rua Katsuzo Yamamoto (atual denominação da Rua 1, conforme Lei 2186/08 do Município de Arujá/SP), 50,00m (cinquenta metros) da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 08 e de outro com o lote 10 e medindo nos fundos 20,00m (vinte metros) onde confronta com Nippon Country Club. **Contribuinte nº 10109.000. Matrícula nº 3.627 do 01ª CRI de Arujá/SP.**

ÔNUS: Consta Alienação fiduciária Av.2 (19/11/2025) em favor de EVOLUT Fundo de Investimento em Direitos. Matrícula nº 3627, conforme **Av.3 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000119-30.2022.5.02.0312, **Av.4 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000564-45.2022.5.02.0313, **Av.5 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000611-40.2023.5.02.0521, **Av.6 (19/11/2025)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 1015409-06.2023.8.26.0224, **Av.7 (09/04/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001325-63.2024.5.02.0521, **Av.8 (12/06/2025)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Processo nº 1002235-90.2024.5.02.0521, **Av.9 (23/07/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000437-31.2023.5.02.0521, **Av.10 (29/10/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000603-15.2022.5.02.0322, **Av.11 (19/11/2025)**, Distribuição - Ação Exequenda, Processo nº 4032729-31.2025.8.26.0010, **Av.12 (26/11/2025)**, Distribuição - Ação Ex. Título Extra Jud, Processo nº 4005155-09.2025.8.26.0011, **Av.13 (19/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001409-19.2023.5.02.0321, **Av.14 (26/11/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001325-63.2024.5.02.0521, **Av.15 (26/01/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1000211-34.2024.5.02.0313, **Av.16 (16/03/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, 1001123-43.2020.5.02.0322, Processo nº 1001123-43.2020.5.02.0322, **Av.17 (23/03/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001821-71.2023.5.02.0313, **Av.18 (14/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 4005155-09.2025.8.26.0011, **Av.19 (02/07/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 4032729-31.2025.8.26.0100,.

OBS¹: Consta na Av.1 – Edificação, referente ao lote 02 - O imóvel possui uma casa, localizada na Rua Um, nº 395.

OBS²: Conforme consta em Seq. 287, o referido imóvel possui saldo devedor junto à credora fiduciária EVOLUT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIA, no importe de R\$ 423.619,27 (atualizado até 03/07/2026).

VISITAÇÃO DOS BENS: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 489.380,73 (julho/2026- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 476.458,44 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/09/2026 às 11h00min, e termina em 23/09/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 23/09/2026 às 11h01min, e termina em 14/10/2026 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de

sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados BIOCARE AMBIENTAL LTDA, VANESSA ALVES DA SILVA, credor fiduciário EVOLUT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de agosto de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
JUÍZA DE DIREITO