

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1004449-51.2023.8.26.0010](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A. - CNPJ 60.701.190/0001-04.
EXECUTADOS: BELLAVINI CONFECÇÕES E COSMÉTICOS LTDA. - CNPJ 63.979.249/0001-00;
FERNANDO FERNANDES DEUS - CPF 004.317.468-00 (devedor solidário).
INTERESSADOS: ISABEL CRISTINA GOVERNO MARTA - CPF 132.599.238-02 (ex-esposa e coproprietária);
LUCIANE TESSARI BUK FERNANDES DEUS - CPF 147.458.028-97;
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - CNPJ 46.395.000/0001-39;
AUTOS Nº 1001759-89.2024.5.02.0056 - 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1006844-16.2023.8.26.0010 - 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional X – Ipiranga/SP.

1º LEILÃO: início em **19/10/2026**, às **10h00min**, e término em **22/10/2026**, às **10h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **11/11/2026**, a partir das **10h00min**;
LANCE MÍNIMO: **75% (setenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação.

OBS.: A penhora recai sobre a fração ideal de **50% (cinquenta por cento)** do imóvel, pertencente ao executado Fernando Fernandes Deus. Contudo, foi deferida a alienação judicial da **integralidade do bem**, nos termos do art. 843 do CPC, devendo ser preservada, sobre o produto da arrematação, a cota-parte de **50% (cinquenta por cento)** pertencente à coproprietária Isabel Cristina Governo Marta. Considerando que a parte ideal da coproprietária deverá ser integralmente preservada, enquanto a fração ideal pertencente ao executado não poderá ser alienada por valor inferior a **50% (cinquenta por cento) de sua respectiva avaliação**, o imóvel não poderá ser alienado por valor inferior a **75% (setenta e cinco por cento) do valor atualizado da avaliação** (fl. 767).

DESCRIÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Reno, nº 81, Lote 14 da Quadra I, no 18º Subdistrito - Ipiranga, medindo 8,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de forma regular; encerrando a área de 400,00 m², confrontando pelo lado direito com Jorge Gombas, por outro lado com Hermann Schnabel e pelos fundos com José Carlos de Souza. Cadastro Municipal nº 050.151.0006.1. **MATRÍCULA Nº** 120.911 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua do Reno, n.81, Bairro Vila Moinho Velho, na cidade de São Paulo/SP, Cep 04284-070. **FIEL DEPOSITÁRIO:** os Executados.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em agosto/2023, que atualizado, corresponde à **R\$4.562.621,12 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, seiscentos e vinte e um reais e doze centavos)**, para setembro/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 1.486.669,27 (um milhão, quatrocentos e oitenta e seis mil, seiscentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos), em novembro/2024 (fls. 654/660), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado

exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o bem, quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicarão na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital. CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO: 6) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil;

II - ÔNUS: Constan da Matrícula: AV.8 (01/11/2023) – EXISTÊNCIA DE AÇÃO, referente ao Processo nº 1006844-16.2023.8.26.0010, em trâmite perante a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional X – Ipiranga/SP, movido por Isabel Cristina Governo Marta em face de Fernando Fernandes Deus; R.9 (05/06/2024) – PARTILHA, pela qual o imóvel foi atribuído aos divorciados Isabel Cristina Governo Marta e Fernando Fernandes Deus, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um; e AV.10 (17/08/2026) – INDISPONIBILIDADE DE BENS, referente ao Processo nº 1001759-89.2024.5.02.0056, em trâmite perante a 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos tributários perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, no valor de R\$95.148,34 (noventa e cinco mil, cento e quarenta e oito reais e trinta e quatro centavos) (em 09/2026).

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO**¹: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio

¹ Em caso de proposta de pagamento parcelado, o saldo remanescente será corrigido monetariamente, podendo o Juízo nomear administrador judicial para monitorar a regularidade dos pagamentos e o valor das parcelas futuras, hipótese em que os respectivos honorários ficarão a cargo do proponente, conforme expressamente determinado nos autos (fl. 767).

arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 15 de setembro de 2026

CARLOS ANTONIO DA COSTA
Juiz de Direito