**EDITAL DE LEILÃO**

O Douto Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, 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:** | 1010952-46.2022.8.26.0100 - Execução de Título Extrajudicial. |
| **EXEQUENTE:** | **ITAÚ UNIBANCO S.A. -** CNPJ 60.701.190/0001-04. |
| **EXECUTADOS:** | **SB COACHING CORPORATE CONSULTORIA EM PERFORMANCE LTDA.** - CNPJ 11.799.953/0001-88;<br>**DALMIR VILLELA** - CPF 094.012.908-65. |
| **INTERESSADOS:** | **FLORA REGINA DA SILVA** - CPF 084.022.608-02;<br>**PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP** - CNPJ 46.523.239/0001-47;<br>**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP** - CNPJ 46.522.942/0001-30;<br>**AUTOS Nº 1010952-46.2022.8.26.0100** – 42ª Vara Cível do Foro Central/SP;<br>**AUTOS Nº 1022803-82.2022.8.26.0100** – 28ª Vara Cível do Foro Central/SP;<br>**AUTOS Nº 1022797-75.2022.8.26.0100** – 21ª Vara Cível do Foro Central/SP;<br>**AUTOS Nº 1000290-66.2022.5.02.0609** – 9ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Leste, São Paulo/SP;<br>**AUTOS Nº 1006971-08.2022.8.26.0068** – 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP;<br>**AUTOS Nº 1021001-49.2022.8.26.0100** – 43ª Vara Cível do Foro Central/SP;<br>**AUTOS Nº 1000367-05.2022.5.02.0018** – 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;<br>**AUTOS Nº 1021012-78.2022.8.26.0100** – Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP;<br>**AUTOS Nº 1000565-63.2022.5.02.0205** – 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;<br>**AUTOS Nº 1000380-09.2022.5.02.0081** – 81ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;<br>**AUTOS Nº 010952-46.2022.8.26.0100** – 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;<br>**BANCO SAFRA S/A** – CNPJ 58.160.789/0001-28. |

| | |
|---|---|
| **1º LEILÃO:** | início em **23/11/2026,** às **14h00min,** e término em **26/11/2026**, às **14h00min**; |
| **LANCE INICIAL:** | **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o: |
| **2º LEILÃO:** | com término em **16/12/2026,** a partir das **14h00min**; |
| **LANCE MÍNIMO:** | **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, resguardando a quota parte dos coproprietários não executados[1]. |

**BENS:**

**LOTE 1:** **O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 27, DA QUADRA Nº 47**, localizado à Rua 1.021, no "PARQUE DOS PÁSSAROS" - FASE "B", medindo: 12,00 metros de frente para a referida Rua 1.021 por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com o lote nº 26, pelo lado esquerdo com os lotes nºs 28 e 29, e nos

[1] Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.
§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.
§ 2º 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.

fundos com o lote nº 02, todos da mesma quadra. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, sob n°. 029.122.028.000. **MATRÍCULA Nº 11.307**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo. *DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO*: Conforme o levantamento realizado, a área construída da casa principal (355,00 m²) está dividida em três pavimentos, térreo com 106,00 m², 1º pavimento com 150,00 m² e 2º pavimento com 75,00 m². A área do térreo (106,00m²) está dividida entre os seguintes ambientes: 04 salas, 01 lavabo, 01 banheiro, 01 cozinha. Já a área referente ao 1º pavimento (150,00 m²) está dividida entre os seguintes ambientes: 02 salas, 03 dormitórios sendo 01 suíte, 02 banheiros e closet. E por fim o 2º pavimento (75,00 m²) está dividido entre: 02 sótãos e 01 sala. **LOCALIZAÇÃO**: Rua das Graúnas, 144, Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09861-080. **FIEL DEPOSITÁRIO**: o Executado, Sr. DALMIR VILLELA.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 2.065.000,00 (dois milhões e sessenta e cinco mil reais), em julho/2023, que atualizado, corresponde à **R$ 2.377.389,94 (dois milhões, trezentos e setenta e sete mil, trezentos e oitenta e nove reais e noventa e quatro centavos)**, para novembro/2026.

**LOTE 2: UM PRÉDIO, SOB Nº 3.405, DA AVENIDA INDUSTRIAL**, e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 15, da quadra 58, situado no Bairro Utinga, nesta cidade e Comarca de Santo André, medindo o terreno, que é de forma irregular, 9,85m de frente para a referida Avenida, 18,50m do lado direito da frente aos fundos, onde confronta com o prédio nº 3.413, propriedade de Delísio Aleotti; do lado esquerdo, também da frente aos fundos, mede 23,90m, onde confronta com o prédio nº 3.397, propriedade de Isabel dos Santos Lena; e nos fundos mede 8,00m, onde confronta com o lote 14, propriedade de Pão de Açúcar S/A, Indústria e Comércio, encerrando uma área de 169,60m². **CONTRIBUINTE**: 01.009.034. **MATRÍCULA Nº 44.333**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. *DE ACORDO COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO:* De acordo com o espelho do IPTU, a benfeitoria apresenta área construída de 152,00 m². Entretanto, conforme levantamento realizado in loco, verificou-se uma área construída total de aproximadamente 175,00 m², dividida entre 145,00 m² para a casa principal e 30,00 m² para cobertura localizada a frente do imóvel, sendo estas as áreas consideradas para realização dos cálculos desta avaliação. Conforme levantamento realizado durante a vistoria a referida área é dividida entre térreo e o 1º pavimento. O térreo é dividido entre área externa (frente e fundo), salão principal (cobertura), bar, caixa, cozinha, circulação e 3 wcs, enquanto o 1º pavimento é dividido em 03 salas e banheiro. **LOCALIZAÇÃO**: Avenida Industrial, nº. 3.405, Campestre, Santo André/SP - CEP 09080-511. **FIEL DEPOSITÁRIO**: o Executado, Sr. DALMIR VILLELA.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 662.000,00 (seiscentos e sessenta e dois mil reais), em julho/2023, que atualizado, corresponde à **R$ 762.146,32 (setecentos e sessenta e dois mil, cento e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos)**, para novembro/2026.

**OBSERVAÇÕES**: Considerando que os bens objetos da presente hasta é de propriedade em condomínio, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, a alienação judicial recairá sobre a integralidade do imóvel, ficando resguardado aos coproprietários não executados o direito ao recebimento de sua respectiva quota-parte sobre o produto da alienação, bem como a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (§1º), observadas as disposições legais aplicáveis.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R$ 2.468.638,80 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e trinta e oito reais e oitenta centavos), em maio de 2026 (fls. 2145), 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 Calçada das Acácias, 82 - 1º andar - Centro Comercial Alphaville - Alphaville - Barueri/SP - CEP: 06453-054, 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) 2 ; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e 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 participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016[3], assim como das demais condições estipuladas neste edital.

**II - ÔNUS:**

**LOTE 1:** Av. 10 – Averbação premonitória, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, ajuizada por Itaú Unibanco S.A.; Av. 11 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1022803-82.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pelo 28º Ofício Cível, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 12 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, requerida por Itaú Unibanco S.A.; Av. 13 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1022797-75.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 14 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pelo 42º Ofício Cível, requerida por Itaú Unibanco S.A.; Av. 15 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Flora Victoria da Silva, decorrente do Processo nº 10002906620225020609, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 16 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10002906620225020609, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 17 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1021001-49.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pelo 43º Ofício Cível, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 18 – Penhora da fração ideal correspondente a 50% do imóvel referente ao Processo nº 1006971-08.2022.8.26.0068, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, requerida por Itaú Unibanco S.A.; Av. 19 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10003670520225020018, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 20 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Flora Victoria da Silva, decorrente do Processo nº 10003670520225020018, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 21 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1021042-18.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 22 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10005656320225020205, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; Av. 23 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10003800920225020081, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 24 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Flora Victoria da Silva, decorrente do Processo nº 10003800920225020081, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 25 – Averbação de indisponibilidade específica de bens em face de Dalmir Villela, determinada por ofício expedido pela 4ª Vara do Trabalho de Barueri/SP, vinculada ao Protocolo IE2500033438, por meio do Sistema CNIB. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS**: Constam débitos tributários relativos aos exercícios de 2021 a 2026 no valor de R$52.047,56 (cinquenta e dois mil, quarenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).

**LOTE 2:** Av. 04 – Averbação da existência de ação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, ajuizada por Itaú Unibanco S.A.; Av. 05 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1022803-82.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pelo 28º Ofício Cível, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 06 – Penhora da metade ideal (50%) do imóvel referente ao Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, requerida por Itaú Unibanco S.A.; Av. 07 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1022797-75.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 08 – Retificação da Av. 06, determinada no Processo nº 1010952-46.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, para constar que a penhora passou a recair sobre 100% do imóvel, abrangendo as frações pertencentes a Dalmir Villela e Flora Regina da Silva; Av. 09 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10002906620225020609, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 10 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Flora Victoria da Silva (constando no registro como Flora Regina da Silva), decorrente do Processo nº 10002906620225020609, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 11 – Penhora da metade ideal (50%) do imóvel referente ao Processo nº 1006971-08.2022.8.26.0068, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, requerida por Itaú Unibanco S.A.; Av. 12 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1021001-49.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pelo 43º Ofício Cível, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 13 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Flora Victoria da Silva, decorrente do Processo nº 10003670520225020018, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 14 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10003670520225020018, em trâmite perante a 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 15 – Penhora do imóvel referente ao Processo nº 1021012-78.2022.8.26.0100, em trâmite perante o Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, conforme certidão expedida pela Unidade de Processamento Judicial III, requerida por Banco Safra S.A.; Av. 16 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10005656320225020205, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 17 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Flora Victoria da Silva (constando no registro como Flora Regina da Silva), decorrente do Processo nº 10003800920225020081, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP; Av. 18 – Averbação de indisponibilidade de bens em face de Dalmir Villela, decorrente do Processo nº 10003800920225020081, oriundo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS**: Constam débitos tributários relativos aos exercícios de 2024 e 2025 a 2026 no valor de R$ 11.533,79 (onze mil, quinhentos e trinta e três reais e setenta e nove centavos).

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os 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. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores[2]. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 dos bens arrematados.

**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**: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas

[2] Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

[2] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

[3] Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

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. c) **CRÉDITO**: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emiti-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 depósito judicial 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, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

**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, §2°, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 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, 11 de novembro de 2026.

**RENATO DE ABREU PERINE**
Juiz de Direito