

## 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **V. R. PARK LTDA ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.458.906/0001-01; **VITO GIUSEPPE DOMINGUES PELLEGRINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.529.398-79; e **sua mulher REJANE DE PÁDUA PELLEGRINI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.343.996-77; **PAOLO PELLEGRINI (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 310.543.408-97; e **sua mulher ANA MARIA DOMINGOS PELLEGRINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 164.237.748-11; **bem como da usufrutuária ANNUNZIATA MARTINELLI PELLEGRINI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 662.776.718-04; e **do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA ARAUJO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.284.101/0001-59. **O Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**, MM. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA e outros** em face de **V. R. PARK LTDA ME e outros - Processo nº 0007548-09.2019.8.26.0100 (Principal nº 1013758-06.2017.8.26.0011) - Controle nº 108/2018**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 22/04/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 25/04/2024 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 25/04/2024 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 16/05/2024 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§

7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; 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). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão, à custa do exequente. **DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 28.863 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Box n A-614 no 14º pavimento do Edifício Garagem Automática Araujo, sito à Rua Araujo, na 154, no 7º Subdistrito Consolação com a área útil de 20,00m2, correspondendo-lhe no terreno e demais partes comuns do imóvel, a fração ideal de 250/89.636 avos. **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de ANNUNZIATA MARTINELLI PELLEGRINI, que também assina como ANNUNGIATA MARTINELLI PELLEGRINI e ANNUNCIATA MARTINELLI PELLEGRINI. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 007.086.0173-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 160,69 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 180,43 (22/03/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 6.580,00 (seis mil quinhentos e oitenta reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 28.864 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O box nº A-304, do 4ª pavimento do Edifício Garagem Automática Araújo, sito à Rua Araujo, 154, no 7º Subdistrito Consolação com a área útil de 20,00m2, correspondendo-lhe no terreno e demais partes comuns do de imóvel a fração ideal de 250/89.636 avos. **Consta no R.04 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de ANNUNZIATA MARTINELLI PELLEGRINI, que também assina como ANNUNGIATA MARTINELLI PELLEGRINI e ANNUNCIATA MARTINELLI PELLEGRINI. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 007.086.0254-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 160,69 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 180,43 (22/03/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 6.580,00 (seis mil quinhentos e oitenta reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.258 no valor de R\$ 842.183,18 (março/2022).

São Paulo, 26 de março de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**  
**Juiz de Direito**