

13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário VITO GIUSEPPE DOMINGOS PELLEGRINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.529.398-79; e **sua mulher REJANE DE PAULA PELLEGRINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.343.996-77; **bem como do credor fiduciário BANCO PAN S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.285.411/0001-13; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DANDY RESIDENCE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.630.921/0001-09.

A Dra. Clarissa Rodrigues Alves, MM. Juíza de Direito da 13ª 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DANDY RESIDENCE** em face de **VITO GIUSEPPE DOMINGOS PELLEGRINI e outra - Processo nº 1071162-29.2023.8.26.0100 – Controle nº 1324/2023**, 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 09/12/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 12/12/2024 às 16:00 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 12/12/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 03/02/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados 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 sub-rogados 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. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC).

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 (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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. O pagamento 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. 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.

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, no CPC 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 DO BEM: DIREITOS FIDUCIANTES DA MATRÍCULA Nº 107.435 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 51, no 5º pavimento ou andar do Edifício Dandy Residence, sito à Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 382 no 28º Subdistrito Jardim Paulista, com a área privativa de 130,96m2, área comum do edifício, mais a área comum da garagem de 124,61m2, incluída duas vagas indeterminadas na garagem localizada no subsolo, para guarda de dois carros de passeio, com auxílio de manobrista, perfazendo uma área total de 255,57m2, correspondendo-lhe no 4,23570%. **Consta na R.10 e Av.11 e 13 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a BANCO PAN S.A. **Consta na Av.12 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1044237-06.2017.8.26.0100, em trâmite na 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por GIROLIN ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA contra VITO GIUSEPPE DOMINGOS PELLEGRINI. **Consta na Av.16 desta**

matrícula que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0077589-6920178260100, em trâmite na 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA contra V.R. PARK LTDA E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1111412-17.2017.8.26.0100, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA contra V.R. PARK LTDA E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos no Processo nº 1005290-09.2019.8.26.0100, em tramite na 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Contribuinte nº 299.105.0179-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 10.744,40 (06/11/2024). **Consta as fls.504 dos autos** o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 1.880.240,27 (março/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para abril de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 55.159,85 (novembro/2024).

OBSERVAÇÃO: O arrematante deverá quitar o saldo devedor da garantia fiduciária no ato da arrematação, à vista, mediante recursos próprios ou financiamento obtido com outra instituição, a fim de preservar integralmente o direito do credor fiduciário, conf.fls.225.

São Paulo, 06 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Clarissa Rodrigues Alves
Juíza de Direito