

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **ORLANDO SCARPELLINI RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 286.193.401-82; **MARLEY DA SILVA COSTA SCARPELLINI RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 356.570.571-04; **bem como do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BROOKLIN SQUARE e do credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12.

O Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 BROOKLIN SQUARE** em face de **ORLANDO SCARPELLINI RIBEIRO e Outra - Processo nº 1061539-12.2021.8.26.0002**, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 17/08/2026 às 14:30h** e se encerrará **dia 20/08/2026 às 14:30h**, 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 20/08/2026 às 14:31h** e se encerrará no **dia 09/09/2026 às 14:30h**, 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 - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do 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 (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: MATRÍCULA Nº 128.389 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento sob no 14, localizado no 1º pavimento ou andar do "EDIFÍCIO BROOKLIN SQUARE", situado na rua Guaraiuva, nº 599, no 30º Subdistrito Ibirapuera, desta Capital possuindo 78,76 metros quadrados de área útil dou privativa 76,76 metros quadrados de área comum, 155,52 metros quadrados de área total, 1,8425% de fração ideal no terreno e ainda direito de guarda e estacionamento de 02 dois veículos de passeio, em lugar indeterminado, na garagem coletiva do prédio, localizada no pavimento térreo ou no subsolo, cujo uso se fará com auxílio de manobrista se necessário for. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao Banco HSBC Bamerindus S/A. **Consta na Av. 09 desta matrícula** que nos autos do processo nº 10048009220168260002, em trâmite na 14ª Vara Cível de São Paulo/SP, movido por Condomínio Edifício Brooklin Square contra Orlando Scarpellini Ribeiro, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Contribuinte nº 085.610.0087-2 (Conf.Av.03). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 114.893,19 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 6.441,81 (17/06/2026).

Consta às fls.700 e 706 do laudo de avaliação que o apartamento nº 14, parte integrante do Condomínio Edifício Brooklin Square, está localizado na Rua Guaraiúva nº 599, bairro Itaim Bibi, 30º Subdistrito Ibirapuera – São Paulo/SP. Consta ainda, que o apartamento em questão, possui direito a 02 (duas) vagas de garagem, atualmente localizadas no térreo do condomínio, em local indeterminado (rodízio de vagas anualmente).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais) para setembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.854 no valor de R\$ 209.779,58 (maio/2026).

São Paulo, 08 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho
Juiz de Direito