## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Eduardo Giorgetti Peres, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

---

## INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 1022361-44.2024.8.26.0554

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

**EXEQUENTE(s):** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILLINOIS

**EXECUTADO(s):** GUILHERME JORGE CESTARI

**TERCEIRO(s):** LORENI BARTOLOMEU RITSCHEL (coproprietária registral); JURANDIRA APARECIDA SALVANHINI (ocupante); DUNOLD LAURENT (credor trabalhista); e MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ.

**DÉBITO DOS AUTOS:** R$51.209,51 (outubro/2025), conforme planilha do evento 59.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Sim – (i) processo nº 1000730-23.2019.5.02.0462, da 2ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, credor Dunold Laurent, no valor de R$ 74.701,78 (evento 72); (ii) processo nº 1001558-62.2023.5.02.0467, da 7ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, até o limite de R$ 127.734,90 (evento 166).

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Embargos de Terceiro nº 4009118-45.2025.8.26.0554, opostos pela ocupante Jurandira Aparecida Salvanhini, sem notícia de suspensão dos atos expropriatórios nestes autos.

---

## BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ILLINOIS, situado na Rua Gomes Leal, nº 63, Vila Bastos, Santo André/SP, contendo: vestíbulo com floreira, sala com sacada e floreira, hall de circulação, lavabo, circulação íntima, ante-sala, 03 dormitórios, sendo um com sacada e banheiro privativo, 01 banheiro completo, copa, cozinha, área de serviço e W.C. de empregada; com área privativa de 163,5725 m², área comum de 139,0931 m² (nela incluída a área de garagem),

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

área total construída de 302,6656 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0625 ou 6,25% do terreno. Inscrição fiscal nº 15.007.086.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade – penhora do imóvel, por se tratar de dívida propter rem, deferida pela r. decisão de 14/10/2025 e formalizada pelo termo de penhora de 16/10/2025, averbada sob a Av.01 e retificada pela Av.02. O imóvel está registrado em nome de Stefan Ritschel Filho (falecido) e Loreni Bartolomeu Ritschel, tendo sido adquirido pelo executado por instrumento particular não registrado.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** Matrícula nº 73.454 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

**ÔNUS:** Av.01 – PENHORA destes autos (30/01/2026), retificada pela Av.02 (28/05/2026) para constar o valor da dívida de R$51.209,51.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS:** Conforme r. decisão de 15/10/2026, os créditos tributários vinculados ao imóvel (inscrição fiscal nº 15.007.086) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN). O crédito condominial objeto desta execução será satisfeito com o produto da arrematação, sendo o concurso de credores e a ordem de preferência apreciados após a alienação.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$809.247,00 (oitocentos e nove mil, duzentos e quarenta e sete reais), em setembro/2026, correspondente à média dos pareceres dos eventos 148 e 160, homologada pela r. decisão de 15/10/2026.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$814.911,73 (oitocentos e quatorze mil, novecentos e onze reais e setenta e três centavos), em outubro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00** mínimo de **50%** (cinquenta por cento) **do valor atualizado da avaliação**, conforme r. decisão de 15/10/2026.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PROPOSTAS PARCELADAS:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 50% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 26 de outubro de 2026.

**Dr. (a) Eduardo Giorgetti Peres**
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br