

## **7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **nus proprietários ALLAN COELHO ROCHA; ARMANI COELHO ROCHA; e dos usufrutuários RAUL DE ALMEIDA ROCHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.646.898-06; e **VANESSA COELHO ANUNCIATO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 288.156.508-57; **bem como do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGLO AMERICANO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.285.477/0001-96 e de seu síndico o qual foi nomeado depositário.

O **Dr. José Alonso Beltrame Júnior**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/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** que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGLO AMERICANO** em face de **RAUL DE ALMEIDA ROCHA e outros - Processo nº 0010266-19.2017.8.26.0562 - Controle nº 526/2013**, e que foi designada a venda dos bens descritos 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 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 22/05/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 25/05/2026 às 14:00 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 25/05/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 15/06/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 50% (cinquenta 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** - Os 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.

**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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

**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.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: MATRÍCULA Nº 38.252 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP:** O Apartamento sob nº 505, localizado no 5º andar-tipo, do Condomínio Edifício "Anglo Americano", situado à Av. Washington Luis, nº 466, localizado de frente para a Av. Washington Luiz, possui a área bruta de 123,96 m2, sendo 67,80 m2 de área útil e 56,16 m2 de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,734774% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum a todos os condôminos, contendo: sala de estar e jantar, terraço interno, cozinha tipo americano equipada com fogão, geladeira, forno de micro-ondas, exaustor, lava-louças e armários, dois dormitórios e banheiro social, com direito ao estacionamento de um veículo de passeio na garagem coletiva do prédio, confrontando pela frente com a área de recuo fronteira a Av. Washington Luiz, do lado direito de quem da mesma avenida olha para o prédio, com o apartamento nº 504 e com a escadaria, do lado esquerdo com o apartamento nº 505, e nos fundos com o lavabo, escadaria e com a área de circulação de cada andar. **Consta na AV.08 desta matrícula** que MARIA ROSARIA DOMINGUES PINTO CAMPODONIO e seu marido venderam a nua propriedade do imóvel desta matrícula a ALLAN COELHO ROCHA e ARMANI COELHO ROCHA. **Consta na AV.09 desta matrícula** que MARIA ROSARIA DOMINGUES PINTO CAMPODONIO e seu marido venderam o usufruto do imóvel desta matrícula a RAUL DE ALMEIDA ROCHA e VANESSA COELHO ANUNCIATO. **Consta na AV.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 200971000145381, foi decretada a indisponibilidade dos bens de RAUL DE ALMEIDA ROCHA, em trâmite na 23ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS – TRT da 4ª Região – Porto Alegre/RS. **Consta na AV.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 200971000145381, foi

decretada a indisponibilidade dos bens de VANESSA COELHO ANUNCIATO, em trâmite na 23ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS – TRT da 4ª Região – Porto Alegre/RS. **Consta na AV.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00089002320065150097, foi decretada a indisponibilidade dos bens de RAUL DE ALMEIDA ROCHA e VANESSA COELHO ANUNCIATO, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, TRT da 15ª Região de Jundiaí/SP. **Consta na AV.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na AV.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00200038420175040020, foi decretada a indisponibilidade dos bens de RAUL DE ALMEIDA ROCHA, em trâmite na 20ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS – TRT da 4ª Região – Porto Alegre/RS. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 007160000220065040013, foi determinada a indisponibilidade dos bens de VANESSA COELHO ANUNCIATO e OUTRO.

**Contribuinte nº 66.008.014.053 (conf.AV.06).** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 137.056,32 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 2.996,88 (04/03/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 589.538,10 (quinhentos e oitenta e nove mil, quinhentos e trinta e oito reais e dez centavos) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 38.316 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP:** O Apartamento sob nº 1.009, localizado no 10º andar-tipo, do Condomínio Edifício “Anglo Americano”, situado à Av.Washington Luis, nº 466, localizado na parte dos fundos do prédio, possui a área bruta de 104,50 m2, sendo 57,16 m2 de área útil e 47,34 m2 de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,619465% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum a todos os condôminos, contendo: sala de estar e jantar, terraço interno, cozinha tipo americano equipada com fogão, geladeira, forno de micro-ondas, exaustor, lava-louças e armários, dois dormitórios e banheiro social, com direito ao estacionamento de um veículo de passeio na garagem coletiva do prédio, com o auxílio de manobrista, confrontando pela frente com a área de circulação e com os poços do elevador social de cada andar, do lado direito de quem da Avenida Washington Luiz olha para o prédio, com o apartamento nº 1.010 e com o poço do elevador social de cada andar, do lado esquerdo com o apartamento nº 1.008, e com o depósito de cada andar, e nos fundos com a área livre de recuo dos fundos do prédio. **Consta na AV.08 desta matrícula** que HERALDO CARLOS BORGES INFORZATO vendeu a nua propriedade do imóvel desta matrícula a ALLAN COELHO ROCHA e ARMANI COELHO ROCHA. **Consta na AV.09 desta matrícula** que HERALDO CARLOS BORGES INFORZATO vendeu o usufruto do imóvel desta matrícula a RAUL DE ALMEIDA ROCHA e VANESSA COELHO ANUNCIATO. **Consta na AV.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 200971000145381, foi decretada a indisponibilidade dos bens de RAUL DE ALMEIDA ROCHA, em trâmite na 23ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS – TRT da 4ª Região – Porto Alegre/RS. **Consta na AV.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 200971000145381, foi decretada a indisponibilidade dos bens de VANESSA COELHO ANUNCIATO, em trâmite na 23ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS – TRT da 4ª Região – Porto Alegre/RS. **Consta na AV.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00089002320065150097, foi decretada a indisponibilidade dos bens de RAUL DE ALMEIDA ROCHA e VANESSA COELHO ANUNCIATO, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, TRT da 15ª Região de Jundiaí/SP. **Consta na AV.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na AV.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00200038420175040020, foi decretada a indisponibilidade dos bens de RAUL DE ALMEIDA ROCHA, em trâmite na 20ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS – TRT da 4ª Região – Porto Alegre/RS. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 007160000220065040013, foi determinada a indisponibilidade

dos bens de VANESSA COELHO ANUNCIATO e OUTRO. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 52941702012, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO ANGLO AMERICANO contra RAUL DE ALMEIDA ROCHA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

**Contribuinte nº 66.008.014.117 (conf.AV.06).** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 75.866,65 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 2.555,16 (04/03/2024).

**Avaliação deste lote: R\$ 497.262,56 (quatrocentos e noventa e sete mil, duzentos e sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor de R\$2.378.848,53 (setembro/2024).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0020003-84.2017.5.04.0020, em trâmite na 20ª Vara Trabalhista do Foro da Comarca de Porto Alegre/PR.

Consta às fls. 1.141 dos autos a existência do processo 5000307-42.2009.4.04.7100.

Consta às fls. 1.298/1.299 e 1.309 dos autos o deferimento da penhora do usufruto de Raul De Almeida Rocha e Vanessa Coelho Anunciato, descrito nas matrículas nº 38.252 e 38.316, bem como, que fora nomeado depositário o síndico do Condomínio Edifício Anglo Americano.

Santos, 22 de abril de 2026.

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