14ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário CELSO LUIZ ANDRIOLE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.207.928-11; **bem como seu cônjuge, se casado for**; e **dos coproprietários ESPÓLIO DE HELOISA ANDROLI LUCCHESI na pessoa de seu inventariante ALESSANDRO EDUARDO ANDREOLI LUCCHESI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.432.428-51; **SÉRGIO MASSIMO AMADEO DOMENICO LUCCHESI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 732.604.958-00; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO VILLA D'ESTE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.016.468/0001-08

O Dr. Christopher Alexander Roisin, MM. Juiz de Direito da 14ª 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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **RODRIGO ALEX MARCHI SANCHES** em face de **CELSO LUIZ ANDRIOLE - Processo nº 0023495-93.2025.8.26.0100,** 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 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 16/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 21/01/2027 às 15:00 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 21/01/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR 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, § 1°, 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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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 boleto que será enviado 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 52.566 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 132, localizado no 13º andar - tipo do Bloco "I" do EDIFICIO "VILLA D'ESTE", situado na Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19, composto de living com terraço, circulação, um dormitório com terraço, cujo acesso verifica-se pelo living, uma suite com banheiro completo, banheiro social, cozinha, quarto e W.C. de empregada e área de serviço, escada de acesso ao duplex onde tem estar, hall, WC., piscina e terraço, contendo a área bruta privativa de 244,29 m2, a área comum de

63,70 m2, e a área bruta total de 307,99 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,9487% do terreno; pela frente confronta-se com o apartamento de nº 131 e escadaria; pelo lado direito com o recuo lateral direito, poço de elevador e hall social do andar; pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com o apartamento nº 133, poço do elevador e hall de serviço; as dependências do duplex confrontam-se pela frente com o duplex de apartamento nº 131 e escadaria; pelo lado direito com o recuo lateral direito, poço fechado do elevador e depósito; pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo e nos fundos com o duplex do apartamento nº 133, poço fechado do elevador a hall de serviço do andar; são de propriedade exclusiva do referido apartamento as VAGAS nºs. 92 e 93, localizadas no andar térreo, cada qual com a área de 12,50 m2, já compreendidas na área privativa bruta do respectivo apartamento ao qual se encontram vinculadas, sendo de propriedade exclusiva do respectivo titular, indivisíveis e inseparáveis para fins de alienação; o terreno onde está construído o citado edifício se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0027519-82.2016.8.26.0100, em trâmite na 6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital/SP, requerida por MARIA CECILIA DE ALMEIDA PERNAMBUCO contra CELSO LUIZ ANDRIOLE foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 77.001.056.038 (conf.Av.02). Consta no site da Prefeitura de Santos/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa (30/10/2026).

Consta no Evento 146 dos autos, a certidão de óbito da coproprietária HELOISA ANDREOLI LUCCHESI.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 3.166.046,00 (três milhões cento e sessenta e seis mil e quarenta e seis reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 240 no valor de R$ 1667.529,26 (setembro/2026).

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito