

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 736/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação dos Executados **ESPÓLIO DE NILDA MARIA MAGALHÃES** – CPF nº 675.794.858-34, **DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 993.060.428-68, **WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 012.088.488-79, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. GUSTAVO COUBE DE CARVALHO** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovida por **NEUZO JOSÉ DOS SANTOS** e **ANA RITA BRANDI LOPES** em face de **ESPÓLIO DE NILDA MARIA MAGALHÃES, DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES, WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – **Processo nº 0018566-27.2019.8.26.0100** e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público **GEORGIOS ALEXANDRIDIS** através do seu site de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridis.leilao.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 12 de maio de 2.026, às 14h00, e com término no dia 15 de maio de 2.026, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 15 de maio de 2.026, às 14h00, e com término no dia 11 de junho de 2.026, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 1643/1644 e 1.866), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os bens abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

LOTE 01: IMÓVEL – O CONJUNTO nº 201 no 2º andar do EDIFÍCIO JURIDICO, na Praça João Mendes, nº 62, no 2º Subdistrito-LIBERDADE, contribuinte 005.025.0197-9, com a área útil de 88,5430m2, área construída de 97,4460m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 7,2193535m2 ou seja 2,445556%. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 37.055 (CNM: 111450.2.0037055-77) do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sobre o contribuinte nº 005.025.0197-9**

Endereço: Praça Doutor João Mendes, 62 – A2 – Conjunto 201, Centro, São Paulo/SP. CEP: 01501-902.

AVALIAÇÃO: R\$ 355.519,92 (trezentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos e dezenove reais e noventa e dois centavos) – válido para o mês de março de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Trata-se de cumprimento de sentença oriundo do processo nº 0110733-88.2004.8.26.0100 que tramitou perante a 05ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **2.** De acordo com o laudo pericial acostado às fls. 1.343/1.385 e esclarecimentos de fls. 1648/1650 o imóvel foi avaliado em R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais) para o mês de outubro de 2023, avaliação esta homologada pela decisão de fls. 1.876; **3.** Conforme cópia do laudo pericial acostado às fls. 1.343/1.385 foi destacado pelo Sr. Perito sobre o imóvel: “DO OBJETO Trata-se de um conjunto de escritório com área privativa de 88,54 m2. DO REGISTRO Matrícula: 37.055

do 1º/. Oficial do Reg.de Imóveis de São Paulo. Contribuinte: 005.025.0197-9” ... “DO ENTORNO Centro de São Paulo, local com completa infraestrutura, todos os melhoramentos públicos e serviços comunitários de uma grande cidade. DO EDIFÍCIO Trata-se de prédio comercial de padrão médio com idade de 70 anos, constituído por bloco único, sem recuos. • Fachada: Pintura PVA sobre revestimento de argamassa. • Caixilharia de ferro pintada de preto. • 17 Andares mais o Térreo. • 2 Conjuntos por andar, sendo uma unidade de frente e outra voltada para os fundos. • 2 Elevadores, no mesmo patamar. • Portaria: Piso em placas de granito polido. cinza. Paredes pintadas com látex sobre massa corrida. Balcão em mármore branco. • 2 Lojas no Pavimento Térreo, de frente para a rua. • 1 Loja, no interior do Hall de entrada (Copiadora). • Edifício sem garagem. DO CONJUNTO Trata-se de um conjunto de escritório, de frente, com 88,54 m2, situado no 2o. andar, acessado pelos dois elevadores do edifício. • Hall dos elevadores: Piso em placas de granito polido. Paredes com pintura sobre massa corrida. Foto 3. • Porta de acesso: Em madeira pintada a esmalte. Foto 3. • Recepção: Piso revestido em carpete de madeira. Paredes e tetos com pintura PVA sobre massa corrida. Ar-condicionado split. Foto 4. • 3 Salas: Pisos revestidos em carpete de madeira. Paredes com pintura PVA sobre massa corrida. Janelas em ferro pintado de preto, com vidros de correr, voltadas para a Praça João Mendes Jr. Ar- condicionado split em todas as salas. Fotos 5, 6, e 7. • Corredor interno: Piso revestido em carpete de madeira. Paredes e tetos com pintura PVA sobre massa corrida. Janela de ferro pintado de preto, com vidros de correr, voltada para área interna do prédio (poço de ventilação). Foto 8. • 1 Banheiro: Piso revestido de lajotas cerâmicas. Paredes revestidas em azulejos até teto. Louças brancas. Metais cromados. Foto 9. • Copa: Piso revestido em lajotas cerâmicas. Paredes revestidas em azulejos até o teto. Bancada de granito com cuba inox. Sem janela. Foto 10.” ... “DADOS TÉCNICOS Área privativa: 88,54 m2 Fração ideal: 2,445556% no terreno Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o conjunto de escritório pode ser definido como pertencente à categoria de "escritório padrão médio", estado da edificação entre regular e necessitando reparos simples, com idade de 70 anos”; **4.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 14/03/2026, foi emitida certidão de dados cadastrais referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 005.025.0197-9, consta como contribuinte Espólio de NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34. O referido bem está situado na PC DOUTOR JOAO MENDES, 62 - A2 CONJ 201, CEP: 01501-902, com área de terreno incorporada e total de 296m2, testada de 12,97m, fração ideal de 0,0245 e área construída de 118m2; Padrão de Construção: 4-B; Área ocupada pela construção: 296m2; Uso: comercial; Ano da construção corrigido: 1970. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **5.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 14/03/2026, foi emitido o Demonstrativo Unificado do Contribuinte – DUC referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 005.025.0197-9, consta débitos junto a Procuradoria Geral do Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano inscrito na dívida ativa para os anos de 2021 a 2026 no valor histórico somado de R\$ 11.925,62 (onze mil e novecentos e vinte e cinco reais e sessenta e dois centavos), para os anos de 2021 a 2024 os débitos foram inscritos em dívida ativa e para os anos de 2025 e 2026 consta a situação EM ABERTO; **6.** Conforme R.04/37.055 da Matrícula do Imóvel nº 37.055 (CNM: 111450.2.0037055-77) do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o imóvel foi adquirido por venda e compra por NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34, qualificada como viúva. A Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34 faleceu em 10/11/2006 (cópia da certidão de óbito de fls. 66);

7. Conforme Av.05/37.055 da Matrícula do Imóvel nº 37.055 (CNM: 111450.2.0037055-77) do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **8.** Conforme cópia da certidão de óbito de fls. 66 a Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34 faleceu em 10/11/2006, consta dos autos às fls. 936/940 a cópia do plano de partilha dos bens deixados pelo falecimento da Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF nº 675.794.858-34, realizada nos autos do processo de Inventário nº 001.06.145522-5 (0145522-51.2006.8.26.0001), que tramitou perante a 02ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, em que o imóvel objeto da expropriação foi partilhado entre os Executados DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 993.060.428-68, WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79 na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um. A partilha foi homologada por decisão de 13/03/2009 e com trânsito em julgado em 07/05/2009; **9.** O Executado WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79 é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 318.724.898-50, em cumprimento a decisão de fls. 1058 foi expedida às fls. 1.098 carta de intimação das penhoras realizadas nestes autos à JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 318.724.898-50, com comprovante de aviso de recebimento – AR de fls. 1.100 recepcionada pela portaria do edifício; **10.** Conforme restou decidido fls 1866 aplica-se a presente expropriação o quanto decidido às fls. 1643/1644 de onde se extrai “observada a regulamentação dos arts. 250 a 280 das NSCGJ do TJSP e que (i) o arrematante não responderá por dívidas pretéritas de IPTU; e (ii) eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, recaindo sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores.”; **11.** Nos termos da certidão de fls. 1479 restou certificado que: “Certifico e dou fé que, em cumprimento à r. decisão de fls. 1449/1450, houve a intimação dos indicados nos arts. 799, 841 e 842 do Código de Processo Civil.”; **12.** Conforme decisão ofício copiada às fls. 1832 foi deferida nos autos do processo nº 1025155-76.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 19ª Cara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que são partes ALDAIZA APARECIDA RODRIGUES – CPF nº 073.076.358-79 em face de WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79, foi determinada a penhora no rosto dos autos em que se realiza a presente expropriação “sobre eventuais créditos pertencentes ao executado Walmir Vasconcelos Magalhaes, CPC 012.088.488-79, limitada ao valor em execução – R\$ 168.876,00”, conforme restou decidido às fls. 1876 “Fls.1831/1832: anote-se a penhora no rosto dos autos.”; **13.** Conforme planilha anexada às fls. 1.885, foi atualizada até 01/09/2025 no valor de R\$ 1.896.804,90 (um milhão oitocentos e noventa e seis mil oitocentos e quatro reais e noventa centavos); **14.** Conforme decisão de fls. 1.886, restou decidido: “Prestados os esclarecimento pelo perito e ratificada a homologação das avaliações na decisão de fls.1876, determino a alienação dos imóveis de matrículas ns. 37.055 (fls.1032/1035) e 97.579 (fls.1036/1039), ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, por meio de leilão judicial eletrônico, observados todos os demais termos da decisão de fls.1643/1644, com o seguinte complemento: propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC) somente serão consideradas se chegarem aos autos antes do início de cada leilão”; **15.** Consta dos autos às fls. 1891/1896 exceção de pré-executividade apresentada pelo Executado WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79, em que objetiva a suspensão da alienação dos imóveis, bem como “a declaração de nulidade da avaliação dos imóveis, determinando-se a realização de nova avaliação, por perito judicial, a fim de que seja apurado o valor real de mercado dos bens penhorados.” Os exequentes em manifestações de fls. 1904/1908 e fls. 1909/1913

manifestaram-se em resposta à exceção de pré-executividade. Até o momento da elaboração do presente edital não foi prolatada decisão resolvendo a exceção de pré-executividade; **16.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

LOTE 02: IMÓVEL: CONJUNTO N. 402 (quatrocentos e dois), localizado no 4º andar do “EDIFÍCIO BERENICE”, situado na Praça João Mendes ns. 52 e 58, no 2º subdistrito – LIBERDADE, com a área construída de 121,80m², a área útil de 109,62m², e a fração ideal de 8,61m² ou 2,4684% no terreno. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 97.579 (CNM: 111450.2.0097579-89) do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sobre o contribuinte nº 005.025.0032-8**

Endereço: Praça Doutor João Mendes, 52/58 – A4 – Sala 402, Centro, São Paulo/SP – CEP: 01501-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 445.793,01 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e setecentos. E noventa e três reais e um centavo) – válido para o mês de março de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Trata-se de cumprimento de sentença oriundo do processo nº 0110733-88.2004.8.26.0100 que tramitou perante a 05ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **2.** De acordo com o laudo pericial acostado às fls. 1.386/1.411 o imóvel foi avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para o mês de outubro de 2023, avaliação esta homologada pela decisão de fls. 1.876; **3.** Conforme cópia do laudo pericial acostado às fls. 1.386/1.411 foi destacado pelo Sr. Perito sobre o imóvel: “DO OBJETO Trata-se de um conjunto de escritório, com área privativa de 109,62 m². DO REGISTRO Matrícula: 97.579 do 1o/. Oficial do Reg.de Imóveis de São Paulo. Contribuinte: 005.025.0032-8 DA LOCALIZAÇÃO A quadra é completada pelo Viaduto Dona Paulina, Av. Brig. Luiz Antônio e Rua Riachuelo. DO ENTORNO Centro de São Paulo, local com completa infraestrutura, todos os melhoramentos públicos e serviços comunitários de uma grande cidade. DO EDIFÍCIO Trata-se de prédio comercial de padrão médio com idade aproximada de 50 anos, constituído por bloco único sem recuos. • Fachada: Pintura PVA sobre revestimento de argamassa. • Caixilharia de ferro pintado de preto. • 17 Andares mais o Térreo. • 2 Conjuntos por andar, sendo uma unidade de frente e outra voltada para os fundos. • 2 Elevadores, no mesmo patamar. • Portaria: Piso em placas de granito cinza. Paredes revestidas com placas de mármore. Balcão em granito preto e marrom. • 2 Lojas no Pavimento Térreo, de frente para a rua. • 1 Loja, no interior do Hall de entrada (Cartório). • Edifício sem garagem. DO CONJUNTO Trata-se de um conjunto de escritório (conj. 402 do Ed. Berenice), de fundos, situado no 4o. andar, com 109,62m², INTERLIGADO ao conj. 402 do Ed. Jurídico, através de abertura de vão (com porta de vidro temperado-Foto 6) na junção dos dois prédios. • Hall dos elevadores: Piso em lajotas cerâmicas com tabeira em granito polido e trabalho em “cabuchon”. Foto 4 • Porta de acesso: Em vidro temperado, com logotipo, e madeira envernizada. Foto 4 • Recepção: Piso em lajotas cerâmicas. Parede e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Sem janela. Foto 5. • Área de espera: Piso em lajotas cerâmicas. Parede e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Sem janela. Porta de acesso ao conj. 402 do prédio vizinho. Foto 6. • 4 Salas: Piso em lajotas cerâmicas. Paredes e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Janelas de ferro pintado de preto, com vidros de correr, voltadas para o recuo de fundos do prédio. Sala de Reunião com colunas e teto em gesso. Foto 9. Ar-condicionado

em todas as salas. • Corredor interno: Piso em lajotas cerâmicas. Paredes e teto com pintura PVA sobre massa corrida. Janela de ferro pintado de preto, com vidros de correr, voltada para a área interna do prédio (poço de ventilação). Foto 11. • CPD: Piso em lajotas cerâmicas. Paredes com pintura sobre massa corrida. Ar-condicionado split. Foto 12. • Copa: Piso em lajotas cerâmicas esmaltadas. Paredes revestidas com azulejo, até o teto. Bancada em granito com cuba inox. Foto 13. • 1 Banheiro: Piso em lajotas cerâmicas esmaltadas. Paredes revestidas em azulejo, até o teto. Louças brancas. Metais cromados. Foto 14.” ... “DADOS TÉCNICOS Área privativa: 109,69 m² Fração ideal: 2,4684% no terreno Pelo seu padrão construtivo e acabamentos, o conjunto de escritório pode ser definido como pertencente à categoria de "escritório padrão médio", estado da edificação entre regular e necessitando reparos simples, com idade de 50 anos.”; **4.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 14/03/2026, foi emitida certidão de dados cadastrais referente ao imóvel de Inscrição Cadastral n° 005.025.0032-8, consta como contribuinte Espólio de NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF n° 675.794.858-34.. O referido bem está situado na PC DOUTOR JOAO MENDES, 52 – A4 CONJ 402, CEP: 01501-000, com área de terreno incorporada e total de 345m², testada de 11,80m, fração ideal de 0,0246 e área construída de 122m²; Padrão de Construção: 4-B; Área ocupada pela construção: 280m²; Uso: comercial; Ano da construção corrigido: 1970. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **5.** Conforme consulta no site da Prefeitura de São Paulo/SP em 14/03/2026, foi emitido o Demonstrativo Unificado do Contribuinte – DUC referente ao imóvel de Inscrição Cadastral n° 005.025.0032-8, consta débitos junto a Procuradoria Geral do Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano inscrito na dívida ativa para os anos de 2022 a 2026 no valor histórico somado de R\$ 9.791,52 (nove mil e setecentos e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos), para os anos de 2022 a 2024 os débitos foram inscritos em dívida ativa e para os anos de 2025 e 2026 consta a situação EM ABERTO; **6.** Conforme R.03/97.579 da Matrícula do Imóvel n° 97.579 (CNM: 111450.2.0097579-89) do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o imóvel foi adquirido por venda e compra por NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF n° 675.794.858-34, qualificada como viúva. A Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF n° 675.794.858-34 faleceu em 10/11/2006 (cópia da certidão de óbito de fls. 66); **7.** Conforme Av.04/97.579 da Matrícula do Imóvel n° 97.579 (CNM: 111450.2.0097579-89) do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **8.** Conforme cópia da certidão de óbito de fls. 66 a Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF n° 675.794.858-34 faleceu em 10/11/2006, consta dos autos às fls. 936/940 a cópia do plano de partilha dos bens deixados pelo falecimento da Executada NILDA MARIA MAGALHÃES – CPF n° 675.794.858-34, realizada nos autos do processo de Inventário n° 001.06.145522-5 (0145522-51.2006.8.26.0001), que tramitou perante a 02ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, em que o imóvel objeto da expropriação foi partilhado entre os Executados DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF n° 993.060.428-68, WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF n° 012.088.488-79 na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um. A partilha foi homologada por decisão de 13/03/2009 e com trânsito em julgado em 07/05/2009; **9.** O Executado WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF n° 012.088.488-79 é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77 com JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF n° 318.724.898-50, em cumprimento a decisão de fls. 1058 foi expedida às fls. 1.098 carta

de intimação das penhoras realizadas nestes autos à JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOSMAGALHÃES – CPF nº 318.724.898-50, com comprovante de aviso de recebimento – AR de fls. 1.100 recepcionada pela portaria do edifício; **10.** Conforme restou decidido fls 1866 aplica-se a presente expropriação o quanto decidido às fls. 1643/1644 de onde se extrai “observada a regulamentação dos arts. 250 a 280 das NSCGJ do TJSP e que (i) o arrematante não responderá por dívidas pretéritas de IPTU; e (ii) eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, recaindo sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores.”; **11.** Nos termos da certidão de fls. 1.479 restou certificado que: “Certifico e dou fé que, em cumprimento à r. decisão de fls.1.449/1.450, houve a intimação dos indicados nos arts. 799, 841 e 842 do Código de Processo Civil.”; **12.** Conforme decisão ofício de fls. 1832 foi deferida nos autos do processo nº 1025155-76.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que são partes ALDAIZA APARECIDA RODRIGUES – CPF nº 073.076.358-79 em face de WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79, foi determinada a penhora no rosto dos autos em que se realiza a presente expropriação “sobre eventuais créditos pertencentes ao executado Walmir Vasconcelos Magalhaes, CPC 012.088.488-79, limitada ao valor em execução – R\$ 168.876,00”, conforme restou decidido às fls. 1876 “Fls.1831/1832: anote-se a penhora no rosto dos autos.”; **13.** Conforme planilha anexada às fls. 1.885, foi atualizada até 01/09/2025 no valor de R\$ 1.896.804,90 (um milhão oitocentos e noventa e seis mil oitocentos e quatro reais e noventa centavos); **14.** Conforme decisão de fls. 1.886, restou decidido: “Prestados os esclarecimentos pelo perito e ratificada a homologação das avaliações na decisão de fls.1876, determino a alienação dos imóveis de matrículas ns. 37.055 (fls.1032/1035) e 97.579 (fls.1036/1039), ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, por meio de leilão judicial eletrônico, observados todos os demais termos da decisão de fls.1643/1644, com o seguinte complemento: propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC) somente serão consideradas se chegarem aos autos antes do início de cada leilão”; **15.** Consta dos autos às fls. 1891/1896 exceção de pré-executividade apresentada pelo Executado WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES – CPF nº 012.088.488-79, em que objetiva a suspensão da alienação dos imóveis, bem como “a declaração de nulidade da avaliação dos imóveis, determinando-se a realização de nova avaliação, por perito judicial, a fim de que seja apurado o valor real de mercado dos bens penhorados.” Os exequentes em manifestações de fls. 1904/1908 e fls. 1909/1913 manifestaram-se em resposta à exceção de pré-executividade. Até o momento da elaboração do presente edital não foi prolatada decisão resolvendo a exceção de pré-executividade; **16.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença nº **0018566-27.2019.8.26.0100** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridis.leilao.br

CONDIÇÕES DE VENDA: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal www.alexandridis.leilao.br e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como

se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridis.leilao.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, sob pena de se desfazer a arrematação.

Conforme decisão de fls. 1.886, restou decidido: “Prestados os esclarecimentos pelo perito e ratificada a homologação das avaliações na decisão de fls.1876, determino a alienação dos imóveis de matrículas ns. 37.055 (fls.1032/1035) e 97.579 (fls.1036/1039), ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, por meio de leilão judicial eletrônico, observados todos os demais termos da decisão de fls.1643/1644, com o seguinte complemento: propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC) somente serão consideradas se chegarem aos autos antes do início de cada leilão”; Deverá o interessado em ofertar propostas de aquisição em prestação entrar em contato com o Leiloeiro Público e sua equipe para conhecimento da forma com que a proposta deverá ser efetivada.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos no artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ESPÓLIO DE NILDA MARIA MAGALHÃES** – CPF nº 675.794.858-34, **DALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 993.060.428-68, **WALMIR VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 012.088.488-79, **JULIANA QUEIROZ MARTINS VASCONCELOS MAGALHÃES** – CPF nº 318.724.898-50, **ALDAIZA APARECIDA RODRIGUES** – CPF nº 073.076.358-79, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dr. GUSTAVO COUBE DE CARVALHO** Juiz de Direito.