38ª Vara Cível - Foro Central Cível.

EXTRATO DO EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **Espólio de Maria Magdalena da Costa Carvalho Fonseca**, CPF 018.803.818-34, na pessoa de sua inventariante **Andrea Mara Fonseca Segantini**, CPF 157.034.938-03, **o Condomínio Edifício Domus Celia, na pessoa do síndico/representante legal, Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1032538-76.2021.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível - Foro Central Cível, requerida por **Condomínio Edifício Domus Celia**, CNPJ 65.036.600/0001-55. O Dr. Matheus Pontes Esmerito, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC, **FAZ SABER** que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue: **DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 10/11/2026, às 14:30 horas, e termina em 13/11/2026, às 14:30 horas e 2º Leilão começa em 13/11/2026, às 14:31 horas, e termina em 03/12/2026, às 14:30 horas. BEM -** apartamento nº 121, 12º andar ou 13º pavimento do Edifício Domus Célia, à Av. Francisco Matarazzo, nº 43, no 19º Subdistrito - Perdizes. Matrícula nº 98.658, do 2º CRI/SP. Contribuinte nº 021.016.0146-1. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 498.070,22 (10/2026). DÉBITO EXEQUENDO: R$ 95.194,96 (09/2026),** dos quais a importância de R$ 7.820,22, refere-se a honorários advocatícios. **CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO** - edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, débitos, comissão do leiloeiro e demais condições no site www.wspleiloes.com.br. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou com o leiloeiro, tel: (11) 2853-0636 e e-mail: contato@wspleiloes.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. São Paulo, 06.10.2026.

38ª Vara Cível - Foro Central Cível.

INTEIRO TEOR DO EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **Espólio de Maria Magdalena da Costa Carvalho Fonseca**, CPF 018.803.818-34, na pessoa de sua inventariante **Andrea Mara Fonseca Segantini**, CPF 157.034.938-03, **o Condomínio Edifício Domus Celia, na pessoa do síndico/representante legal, Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1032538-76.2021.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível - Foro Central Cível, requerida por **Condomínio Edifício Domus Celia**, CNPJ 65.036.600/0001-55.
O Dr. Matheus Pontes Esmerito, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,
FAZ SABER que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a leilão o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue:
1. DATAS DOS LEILÕES - 1º Leilão começa em 10/11/2026, às 14:30 horas, e termina em 13/11/2026, às 14:30 horas e 2º Leilão começa em 13/11/2026, às 14:31 horas, e termina em 03/12/2026, às 14:30 horas.
2. CONDIÇÕES DE VENDA: No 1º leilão será considerado arrematante aquele que der lance igual ou acima da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP. No 2º leilão será aceito lance não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP (Art. 891 do CPC). O interessado em oferecer lance parcelado, poderá efetuar os lances diretamente no site do leiloeiro, desde que não haja lances para pagamento à vista registrados no site. Uma vez registrado lance à vista, não serão admitidos lances parcelados. Para ofertar o lance parcelado será necessário sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas), e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal (Art. 895 do CPC). O arrematante deverá se ater à parte final do § 1º do art. 895 do CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. O valor do lance não retrocederá, o próximo lance sempre deverá obedecer, no mínimo, o valor do lance anterior mais o incremento, independentemente da forma de pagamento.
3. BEM (fls. 298/299): apartamento nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento do Edifício Domus Célia, situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 43, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 66,00m², a área comum de 10,90m², a área construída de 76,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,83% no terreno do edifício. Matrícula nº

98.658, do 2º CRI/SP. Contribuinte nº 021.016.0146-1. OBSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação (fls. 419/478), o edifício compreende 01 subsolo, 01 andar térreo, 14 andares superiores os quais estão servidos por 02 elevadores. No subsolo do edifício encontram-se: poço de elevador, bombas para recalque, escadaria, extintores, hidrantes e vaga de garagem. No andar térreo do edifício encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, portaria, lojas comerciais, medidores de água e luz. O edifício possui um total de 14 pavimentos superiores, sendo que do 1º ao 2º possuem 06 apartamentos por pavimento, e do 3º ao 14º possuem 05 apartamentos por pavimento. No ático encontram-se: casa de máquinas dos elevadores, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água. A portaria do condomínio está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança. *O apartamento possui 01 hall de entrada, 01 sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 área de serviços e 01 quarto de empregada com banheiro de empregada e não possui vaga de garagem.*
Ônus: Consta na Av.03 da citada matrícula, penhora exequenda.
Processo de Inventário nº 1041318-68.2022.8.26.0100.

4. AVALIAÇÃO: R$ 460.000,00 (fevereiro/2025). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 498.070,22 (outubro/2026), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

5. OBS: Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (06.10.2026) sobre o referido imóvel não constam débitos de IPTU.

6. DÉBITO EXEQUENDO: R$ 95.194,96 (setembro/2026), dos quais a importância de R$ 7.820,22, refere-se a honorários advocatícios. O débito será atualizado até a data do leilão.

7. PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do leiloeiro Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981: Banco Itaú S/A, agência nº 9639, C/C nº 02473-7, (Art. 884, Par. Único do NCPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).

9. DOS LANCES: Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado, sendo acrescentado 3 minutos sobre o horário do último lance e se repetindo sucessivamente a medida que novos lances entrarem, o sistema só fechará após ficar 3 minutos sem receber novo lance, possibilitando que todos os usuários interessados tenham oportunidade de inserir novos lances no site. O lance vencedor, seja à vista ou parcelado, ensejará a lavratura do

respectivo Auto de Arrematação, que, depois de assinado pelo leiloeiro e arrematante, será submetido à apreciação e assinatura do(a) Juiz(a) de Direito, que decidirá sobre sua aceitação ou não, inclusive quanto ao cumprimento das condições do pagamento parcelado, caução, garantias e demais requisitos legais.

10. CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO: Nos casos de suspensão ou cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes, remição da dívida ou adjudicação, o(a) executado(a) arcará com o pagamento das despesas que o leiloeiro suportou com o procedimento do leilão, mediante reembolso dentro dos autos da execução, nos termos da Resolução 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, artigo 7º, §7º e artigo 8º e do Decreto 21.981/1932, artigo 22, inciso "f" e artigo 40.

11. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: o(a) arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial, não cabendo qualquer responsabilidade posterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao bem arrematado, sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem arrematado, inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12. BAIXA DAS PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus averbados na matrícula do imóvel, o arrematante deverá requerer a baixa nos respectivos processos, juntando a carta de arrematação.

13. HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca se extingue com a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil), dessa forma, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário.

14. DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante requerimento de Imissão na Posse dentro do próprio processo em que houve a arrematação, cujo mandado será expedido pelo M.M. Juízo após o recolhimento das custas pelo arrematante (art. 903, § 3º, do CPC).

15. VISITAÇÃO: As visitas, quando possíveis e autorizadas, deverão ser agendadas após habilitação no leilão e com antecedência mínima de 7 dias do encerramento do leilão via e-mail leilao@wspleiloes.com.br

16. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE: O usuário é responsável por todos os lances registrados em seu nome, não podendo ser anulados e/ou cancelados. Ressalvada a hipótese do art. 903, § 5º do CPC, a desistência da arrematação acarreta a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o arrematante ficar impedido de participar dos leilões do TJ/SP.

17. PENALIDADES: (Art. 897 do CPC/2015) Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

18. INTIMAÇÃO: Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais)cônjuge(s), da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados, bem como eventuais credores pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada (art. 889 do CPC).

19. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou com o leiloeiro, tel: (11) 2853-0636 e e-mail: contato@wspleiloes.com.br. Para participar acesse www.wspleiloes.com.br.

Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de outubro de 2026.