

26ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executados e depositários **ANDRÉA HENRIQUES MARCOS GARCIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.135.678-70; e do espólio de **RODRIGO CARAM MARCOS GARCIA**; representado pelos herdeiros **LEONARDO GUARINO MARCOS GARCIA NETO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 345.876.968-46; e **SOPHIA HENRIQUE MARCOS GARCIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 388.541.948-32, e do interessado **CONDOMINIO EDIFICIO CANOVA**; e do credor fiduciário **PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.533.876/0001-71. O Dr. Rogério de Camargo Arruda, MM. Juiz de Direito da 26ª 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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL, CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A** em face de **ANDRÉA HENRIQUES MARCOS GARCIA e Outros - Processo nº 0139246-85.2012.8.26.0100 - Controle nº 786/2012**, 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 Código de Processo Civil, 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. 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 28/06/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 01/07/2024 às 16:30 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 01/07/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 23/07/2024 às 16:30 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. **DOS DÉBITOS**: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais 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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, 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, já 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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da

lide. **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 nos autos, que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ". O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 890, parágrafo único, do CPC); o exequente será admitido a dar lance em igualdade de condições com qualquer licitante. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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 DO BEM: LOTE ÚNICO: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 77.673 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O apartamento nº 161 duplex, localizado no 160 e 179 andares do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JUNIOR nº 423, no 140 subdistrito, Lapa, com a área útil de 449,53 m², área comum de 150,43 m², área total de 599,96 m², com direito ao uso de um depósito nos subsolos, cabendo-lhe a fração ideal de 8,3612% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob nº 2 foi registrada a especificação do condomínio do referido edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Contribuinte nº 080.107.0269-2 (Conf. Av.01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 383.751,45 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 22.886,04 (22/05/2024); **DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 77.684 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** A VAGA SIMPLES nº 17 na garagem localizada no 10 subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JUNIOR nº 423, no 140 subdistrito, Lapa, com a área útil de 10 m², área comum de 21,30 m², e área total de 31,30 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2969% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Contribuinte nº 080.107.0280-3 (Conf. Av.01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 7.812,74 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 618,90 (22/05/2024); **DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 77.685 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** A VAGA SIMPLES nº 18 na garagem localizada no 19 subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JUNIOR nº 423, no 140 subdistrito, Lapa, com a área útil de 10 m², área comum de 21,30 m², e área total de 31,30 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2969% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob nº 2 foi

registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **Contribuinte nº 080.107.0281-1 (Conf. Av.01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 7.612,74 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 660,08 (22/05/2024); **DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 77.686 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** A VAGA SIMPLES no 19 na garagem localizada no 19 subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JUNIOR nº 423, no 140 subdistrito, Lapa, com a área útil de 10 m2, área comum de 21,30 m2, e área total de 31,30 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,2969% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **Contribuinte nº 080.107.0282-1 (Conf. Av.01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 7.612,74 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 660,08 (22/05/2024); **e DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 77.699 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** A VAGA DUPLA ns. 24/28 na garagem localizada no 10 subsolo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JUNIOR nº 423, no 140 subdistrito, Lapa, com a área útil de 20 m2, área comum de 42,60 m2, e área total de 62,60 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,5938% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **Contribuinte nº 080.107.0291-9 (Conf. Av.01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 20.447,96 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.299,81 (22/05/2024). **Consta às fls. 1490 e 1499** que o executado RODRIGO CARAM MARCOS GARCIA é falecido; bem como, a existência dos herdeiros Leonardo Guarino Marcos Garcia Neto e Sophia Henrique Marcos Garcia, e da existência do processo nº 1104756-68.2022.8.26.0100. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 2.733.333,33 (Dois milhões, setecentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor total de R\$ 8.588.165,90 (maio/2024)

São Paulo, 27 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã-Diretora, conferi e assinei por ordem do MM. Juiz de Direito.

Dr. Rogério de Camargo Arruda
Juiz de Direito