26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **ESPÓLIO DE RODRIGO CARAM MARCOS GARCIA, ANDREA HENRIQUES MARCOS GARCIA, LEONARDO GUARINO MARCOS GARCIA NETO, SOPHIA HENRIQUE MARCOS GARCIA**; do credor fiduciário **PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA**; do(s) terceiro(s) interessado(s) **CONDOMÍNIO CANOVA, DOPODOMANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA da 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca** ajuizado por **CITIGROUP GLOBAL MARKETS BRASIL, CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** contra **ESPÓLIO DE RODRIGO CARAM MARCOS GARCIA, ANDREA HENRIQUES MARCOS GARCIA, LEONARDO GUARINO MARCOS GARCIA NETO, SOPHIA HENRIQUE MARCOS GARCIA** - Processo nº **0139246-85.2012.8.26.0100** (Nº de Ordem 786/2012) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **26/08/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **28/08/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **18/09/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, durante a realização do leilão, **diretamente no portal RMoysés Leilões**, através do botão '**Enviar Proposta Parcelada**' localizado abaixo do botão 'enviar lance', atendendo todos os requisitos do Artigo 895 do Código de Processo Civil, ou seja: **(I)** Oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; **(II)** Saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel;**(III)** Indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; **(IV)** O valor correspondente a 5% (cinco por cento) da proposta, a título de comissão, a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de **proposta não suspende o leilão**, e o pagamento do **lance à vista sempre prevalecerá** sobre o parcelado, **não cabendo disputa entre propostas e lances**, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado **após o encerramento do leilão**, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. **A proposta parcelada pode ser indeferida**, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoysés Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal**, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do ***whatsapp* (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou *e-mail* (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação **(art. 130, § único do CTN)**, ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no** Portal **RMoysés Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como ''***desejo exercer meu Direito de Preferência''***, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento da taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Apartamento Duplex e 4 (quatro) vagas de garagem que correspondem às matrículas nº 77.673, 77.684, 77.685, 77.686 e 77.699, todas do 10º CRI da Capital, a seguir descritas:

Matrícula nº 77.673 - O APARTAMENTO Nº 161 DUPLEX, LOCALIZADO NO 16º E 17º ANDARES DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JÚNIOR nº 423, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 449,53 m², área comum de 150,43 m², área total de 599,96m², 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 o nº 2 foi registrada a especificação do condomínio do referido edifício. Cadastro Municipal nº 080.107.0269-2. Matrícula nº 77.673 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Ônus: Av.07 Alienação Fiduciária:** O imóvel foi dado em alienação fiduciária ao PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA. **Av.08 Penhora: Imóvel penhorado nestes autos. Débitos:** IPTU 2012/2025: R$ 513.774,96, IPTU 2026: R$ 28.324,59, atualizados até 25/06/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São Paulo/SP. **Condominiais:** R$ 386.894,96, atualizado em 26/06/2026. *Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos. **Valor da Avaliação em 28/05/2025:** R$ 3.944.000,00 (três milhões, novecentos e quarenta e quatro mil reais). **Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em JUN/2026: R$ 4.141.904,28 (quatro milhões, cento e quarenta e um mil, novecentos e quatro reais e vinte e oito centavos).**

Matrícula nº 77.684 - A VAGA SIMPLES nº 17 na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JÚNIOR nº 423, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 10m², área comum de 21,30m², e área total de 31,30m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2969% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob o nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Cadastro Municipal nº 080.107.0280-3. Matrícula nº 77.684 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Ônus: Av.07 Alienação Fiduciária:** O imóvel foi dado em alienação fiduciária ao PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA. **Av.08 Penhora: Imóvel penhorado nestes autos. Débitos:** IPTU 2017/2025: R$ 10.974,57, atualizados até 25/06/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São Paulo/SP. *Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos. **Valor da Avaliação em 28/05/2025:** R$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais). **Valor da avaliação atualizado pelo**

índice de correção monetária do TJ/SP em JUN/2026: R$ 46.207,86 (quarenta e seis mil, duzentos e sete reais e oitenta e seis centavos).

Matrícula nº 77.685 - A VAGA SIMPLES nº 18 na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JÚNIOR nº 423, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 10m², área comum de 21,30m², e área total de 31,30m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2969% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob o nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Cadastro Municipal nº 080.107.0281-1. Matrícula nº 77.685 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Ônus: Av.07 Alienação Fiduciária:** O imóvel foi dado em alienação fiduciária ao PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA. **Débitos:** IPTU 2017/2025: R$ 10.974,57, atualizados até 25/06/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São Paulo/SP. *Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos. **Valor da Avaliação em 28/05/2025:** R$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais). **Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em JUN/2026: R$ 46.207,86 (quarenta e seis mil, duzentos e sete reais e oitenta e seis centavos).**

Matrícula nº 77.686 - A VAGA SIMPLES nº 19 na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JÚNIOR nº 423, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 10m², área comum de 21,30m², e área total de 31,30m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2969% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob o nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Cadastro Municipal nº 080.107.0282-1. Matrícula nº 77.686 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Ônus: Av.07 Alienação Fiduciária:** O imóvel foi dado em alienação fiduciária ao PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA. **Débitos:** IPTU 2017/2025: R$ 10.974,57, atualizados até 25/06/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São Paulo/SP. *Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos. **Valor da Avaliação em 28/05/2025:** R$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais). **Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em JUN/2026: R$ 46.207,86 (quarenta e seis mil, duzentos e sete reais e oitenta e seis centavos).**

Matrícula nº 77.699 - A VAGA DUPLA ns. 24/28 na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANOVA, à Rua SALES JÚNIOR nº 423, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 20m², área comum de 42,60m², e área total de 62,60m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,5938% no terreno descrito na matrícula 77.657 deste Cartório, na qual sob o nº 2 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. Cadastro Municipal nº 080.107.0291-8. Matrícula nº 77.699 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Ônus: Av.07 Alienação Fiduciária:** O imóvel foi dado em alienação fiduciária ao PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA. **Av.08 Penhora: Imóvel penhorado nestes autos. Débitos:** IPTU 2015/2025: R$ 27.673,70, atualizados até 25/06/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São Paulo/SP. *Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos. **Valor da Avaliação em 28/05/2025:** R$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais). **Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em JUN/2026: R$ 92.415,71 (noventa e dois mil, quatrocentos e quinze reais e setenta e um centavos).**

Observação: (Evento 413, PET1276), Conforme ofício enviado, os imóveis das matrículas nº 77.673, 77.684, 77.685, 77.686 e 77.699, todas do 10º CRI da Capital, não estão mais alienados fiduciariamente pelos executados à Panamericano Administradora de Consórcios Ltda.

Local do bem: Rua Sales Júnior, nº 423, Condomínio Edifício Canova, 16º e 17º andares, apartamento nº 161, duplex e 1o subsolo, 4 (quatro) vagas de garagem nº 17, 18, 19 e 24 / 28, Zona Oeste, São Paulo/SP.

Depositário: Espólio de Rodrigo Caram Marcos Garcia.

Valor Total da Avaliação (apartamento + garagens) em 28/05/2025: R$ 4.164.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e quatro mil reais). **Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em JUN/2026: R$ 4.372.943,56 (quatro milhões, trezentos e setenta e dois mil, novecentos e quarenta e três reais e cinquenta e seis centavos).**

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

São Paulo, 06 de julho de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA
Juiz(a) de Direito