

Edital de 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO e de intimação de **FERNANDO EDUARDO MONTEIRO DE CARVALHO GARNERO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 106.844.018-00, do credor fiduciário **BANCO PAN S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.285.411/ 0001-13, sucessor de **BRAZILLIAN MONTAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, da instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, da cessionária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, autos nº **1007810-29.2025.8.26.0100**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO PIEMONTE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.349.817/0001-44.

O **Dr. FELIPE POYARES MIRANDA**, MM. Juiz da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em **27/01/2026 às 15h** e término no dia **30/01/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **19/02/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: **Direitos que o executado possui sobre** APARTAMENTO Nº 151, localizado no 15º pavimento tipo do EDIFÍCIO PALAZZO PIEMONTE, situado na Rua Jacurici nº 215, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta edificada de 271,220m², a área comum coberta edificada de 221,332m², nela incluída o direito ao uso de 05 vagas determinadas, com auxílio de manobrista, na garagem



coletiva do 1º, 2º e 3º subsolos e, mais, o direito ao uso de 01 depósito, individual e determinado que se localiza no 1º, 2º e 3º subsolos, no somatório de área edificada de 492,552m², a área comum descoberta de 57,775m², perfazendo a área total de 550,327m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 4,3932%.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Jacurici, nº 215, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 01453-030.

Imóvel matriculado sob nº 175.681 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 299.005.0486-9.

ÔNUS: **Consta no R. 05** da matrícula, alienação fiduciária em favor de BRAZILLIAN MONTAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80; **Consta na Av. 06** da matrícula, a emissão de cédula de crédito imobiliário série 2012, nº 4686, representativa do crédito imobiliário objeto do R.05, tendo como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91; **Consta na Av. 07** da matrícula, a penhora exequenda; **Consta na Av. 08** da matrícula, a penhora dos direitos do imóvel nos autos nº 1143199-54.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.

Considerando que o referido imóvel se encontra alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, cujo saldo devedor é de R\$ 4.777.290,24, atualizado até 10/06/2025 conforme fls. 177 dos autos, com o pagamento da referida dívida pelo arrematante, os direitos sobre o imóvel estarão quitados, ocasião em que o arrematante adquirirá a propriedade plena com a consequente transferência do domínio.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.



DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

VALOR do bem atualizado para **outubro/2025: R\$ 9.362.351,64 (nove milhões, trezentos e sessenta e dois mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 172.721,53** (cento e setenta e dois mil, setecentos e vinte e um reais e cinquenta e três centavos) junto a Municipalidade de São Paulo, conforme extrato de débitos emitido em 06/10/2025.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO PIEMONTE no valor de **R\$ 165.260,21 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e sessenta reais e vinte e um centavos)**, atualizado até 31/10/2025, conforme extrato de débitos, **e serão suportados pelo produto da arrematação.**

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.



Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.



O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão, ante expressa orientação do artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.



DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, __/__/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. FELIPE POYARES MIRANDA

