

23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **RO7 INFORMATICA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.778.691/0001-47; **MARCELO ROSSETTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 170.162.338-20; **SIMONE FERREIRA ROCHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 198.587.348-67; **bem como dos interessados CONDOMINIO EDIFÍCIO SAPUCAIA; e Secretaria da Receita Federal do Brasil.**

O Dr. Marcos Duque Gadelho Junior, MM. Juiz de Direito da 23ª 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 do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **RO7 INFORMATICA LTDA e Outros - Processo nº 0006710-32.2020.8.26.0100**, 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 CPC, 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, pois alguns bens estão em posse do executado. 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 04/05/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 07/05/2026 às 16:00 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 07/05/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 08/06/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Em caso de desistência do lance o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do 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): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

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.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC 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: MATRÍCULA Nº 137.420 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: APARTAMENTO nº 144 localizado no 14º andar do EDIFÍCIO SAPUCAIA, situado na rua Sapucaia nº 1.070, no 33º Subdistrito Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 105,15m², área real de uso comum de 83,57m², na qual já estão incluídas 02 vagas em lugares individuais e indeterminados na garagem do empreendimento situada no 1º ou 2º subsolo, área real total edificada de 188,72m², fração ideal no terreno de 1,1995%. **Consta na Av.05 desta matrícula** que foi procedido o arrolamento em nome de Marcelo Rossetti e outra, na requisição 19.00.01.22.26 objetivando o imóvel desta matrícula, feita pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. **Consta na Av.05 desta matrícula** que foi procedido o arrolamento em nome de Marcelo Rossetti e outra, na requisição 19.00.02.09.35 objetivando o imóvel desta matrícula, feita pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositários executados. **Consta na Av.08 desta**

matrícula que nos autos do Processo nº 1092300-62.2017.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerido por BANCO DO BRASIL S/A contra MARCELO ROSSETI e Outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1079846-50.2017.8.26.0100, em trâmite na 34ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerido por BANCO DO BRASIL S/A contra MARCELO ROSSETI e Outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 031.110.0519-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 9.084,52 e débitos de IPTU para o exercício de 2025 no valor total de R\$ 5.548,56 e para o exercício atual no valor de R\$ 4.821,86 (26/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.133.797,21 (um milhão cento e trinta e três mil setecentos e noventa e sete reais e vinte e um centavos) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 748.497,16 (fevereiro/2020).

São Paulo, 01 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcos Duque Gadelho Junior
Juiz de Direito