EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES

Processo nº: 1073230-49.2023.8.26.0100
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Banco Sofisa S/A
Executados: Vmno Comunicacoes do Brasil S.a.; Eduardo Costa da Silva; Gerson Alberge Rolim; GA Rolim Treinamento Ltda
Interessados: Costa e Silva & Fernandes Rocha Consultoria Ltda; Sueli Helena Alves do Nascimento Rolim; Observatore Licenciamento de Software S/A; Intellimetri Gestao de Dados Ltda; Intellimetri 14.0 Gestão de Dados Ltda; Intellimetri Software Solutions Ltda; GVCS Consultoria e Participações SS Ltda; GA Rolim Consultoria Empresarial Ltda; Ricardo Augusto Requena
Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Fabio de Souza Pimenta**, da **32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

03 – DESCRIÇÃO DO BEM

VAGA NA GARAGEM COLETIVA Nº 23, localizada no subsolo do Edifício Inhambu I, situado à rua Inhambu 1.208, em Indianópolis - 24º Subdistrito. UMA VAGA NA GARAGEM COLETIVA de tamanho médio com a área de 16,47ms2, uma fração ideal de 6/1.360 no terreno e nas coisas comum. Contribuinte: 041.285.0135-2.

Obs.: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifício Inhambu, situado

na Rua Inhambu, 1208 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04520-014, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.

MATRÍCULA: 18.923 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Inhambu, 1208, vaga de garagem 23, Condomínio Edifício Inhambu - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04520-014

OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter **"AD CORPUS"** e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

---

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Conforme Av. 7, datada de 18 de julho de 2024, consta averbada PENHORA incidente sobre a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, determinada nos autos do processo nº 1155109-78.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 749,05 referente ao exercício 2025 em Dívida Ativa e R$ 920,71 referente ao exercício 2026. Valores atualizados até 29/10/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 3.402.654,45, valor atualizado em fevereiro/2026.

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. **Condominiais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

---

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS

- **1ª PRAÇA:** início em **07 de dezembro de 2026 às 10h00** e término em **10 de dezembro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **10 de dezembro de 2026 às 10h01** e término em **22 de janeiro de 2027 às 10h00.**

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: Avalia-se a totalidade do imóvel em R$ 130.908,00 (cento e trinta mil, novecentos e oito reais), para o mês de dezembro de 2025, cujo valor atualizado até outubro de 2026 perfaz 136.243,73 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e três reais e setenta e três centavos).

Fica consignado que, em eventual segundo leilão, o deságio de 50% (cinquenta por cento) incidirá exclusivamente sobre a cota-parte pertencente ao executado Gerson Alberge Rolim, preservando-se integralmente a fração ideal da coproprietária Sueli Helena Alves do Nascimento Rolim, nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

---

06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
    - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
    - Saldo em até **30 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.
    - Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
    - O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas

---

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

---

08 – REGRAS GERAIS

HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

---

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE

PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar previamente no site** para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

---

10 – PENALIDADES E FRAUDE

LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)

---

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
- Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
- A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.

---

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** Ricardo Augusto Requena (OAB 209564/SP), Hernani Zanin Junior (OAB 305323/SP), Rodrigo Rafael de Mesquita (OAB 410473/SP).

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Fabio de Souza Pimenta

Juiz(a) de Direito