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

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

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 quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Vmno Comunicacoes do Brasil S.a.; Eduardo Costa da Silva; Gerson Alberge Rolim; GA Rolim Treinamento Ltda**, ao(s) interessado(s) **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** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. 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: 041.285.0023-2.

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.

2. DOS ÔNUS

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

- 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.
-

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da 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 julho de 2026 perfaz R\$ 135.758,56 (cento e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e seis 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 copropriedade 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**.

Débitos tributários (IPTU):

- Conforme consulta realizada junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de São Paulo em 07/07/2026, não foram constatados débitos pendentes vinculados ao contribuinte nº 041.285.0023-2 até a referida data.
-

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 3.402.654,45, valor atualizado em fevereiro/2026.

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **11 de agosto de 2026 às 10h00** e término em **14 de agosto de 2026 às 10h00**
 - **2ª Praça:** início em **14 de agosto de 2026 às 10h01** e término em **14 de setembro de 2026 às 10h00**
-

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

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.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **signal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
 - registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

9. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 7 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

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

Dr. Fabio de Souza Pimenta

Juiz(a) de Direito