



Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 13/07/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Jacarepaguá

Cartório da 07ª Vara Cível

Professora Francisca Piragibe, 80, Fórum – CEP: 22760-195, Taquara – Rio de Janeiro/RJ.

e-mail: jpa05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ON LINE, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por **SÔNIA MARIA DOMINGUES ALVES** em face de **GAFISA S/A – JUSTIÇA GRATUITA - Processo nº. 0031836-08.2013.8.19.0203**, passado na forma abaixo:

A DRA. ANDREIA FLORENCIO BERTO – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GAFISA S/A e DALLAS OFFICE S.A, incorporada por ÉVORA S/A, na qualidade de 3º interessado (fl. 1.228/1.229), na forma do Art. 889 - Inciso I, II do CPC**, de que no dia **10/08/2026**, a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da Plataforma de **Leilões On-line - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/08/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, o imóvel penhorado às fls. 1131 (Termo de Penhora) descrito e avaliado às fls. 1321, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Aos 19 dias do mês de dezembro do ano de 2024, em cumprimento ao mandado em epígrafe, procedi a respectiva **AVALIAÇÃO INDIRETA** descrito como: **APARTAMENTO SITUADO NA AVENIDA MALIBU, 1355 - APT 1002 - BARRA DA TIJUCA, MEDINDO 72 M2**, cuja inscrição na secretaria municipal de fazenda e planejamento da prefeitura da cidade do rio de janeiro é 3.001.145-6. Avaliação: tomando por base pesquisa feita em site de imobiliária. avalio o referido imóvel em R\$ 9.027,00 m2, totalizando R\$ 650.000,00. **Fls. 1321/1322 – Esclarecimento do OJA:**... Dito isso, em virtude do fato deste laudo ter sido feito em dezembro de 2024 e só impugnado meses depois, este oficial resolveu reavaliar o imóvel. Levando em contato o valor do ITBI e outras imagens localizadas reavalio o referido imóvel em R\$ 10.518,00 o metro quadrado. Valor do imóvel **R\$ 757.296,00 (Setecentos e cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e seis mil reais)**

. - Conforme certidão expedida pelo Cartório do 09º Ofício do registro Geral de Imóveis, encontra-se matriculado sob o nº. 265.296, assim descrito: IMÓVEL: Apartamento 1002 do prédio em construção na Avenida Projetada 2 nº 1355 na freguesia de Jacarepaguá e correspondente fração de 6.360/640.000 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 44880, Proprietárias: De 75% - Gafisa S/A e 25% - Dallas Officces S/A, constando no ato ato **Av.02 RETIFICAÇÃO:** cada condômino possui o direito a 1 vaga de garagem indistintamente; **Av.03 CONSTRUÇÃO:** Habite-se concedido em 23/01/02. RJ, 26/04/2002; **R. 7 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação. RJ, 23/11/2023; **AV.08 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação – processo nº. 0036541-88.2009.8.19.0203, em curso pela 01ª VC de Jacarepaguá/RJ; **AV.09 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – SP – Processo nº. 1001137-42.20023.8.02.0089; **AV.10 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – SP – Processo nº. 100147-98.2021.5.02.0038; **AV.11 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – SP – Processo nº. 1001025-41.2018.5.02.0706; **AV.12 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda da 11ª VC de Curitiba - PR – Processo nº. 0034753-2018.8.16.0001; **AV.13 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – SP – Processo nº. 0001619-31.2015.5.02.0010; **AV.14 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – SP – Processo nº. 1000364-32.2020.5.02.0079; **AV.15 INDISPONIBILIDADE:** De 75% do imóvel, em face de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – SP – Processo nº. 1000947-31.2024.5.02.0708; **AV.16 INDISPONIBILIDADE**: De 75% do imóvel, em face de GAFISA S/A, decidida nos autos da Ação oriunda da 04ª VC Barra da Tijuca – Processo nº. 0018857-93.2013.8.19.0209.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3.001145-6. Área edificada de 72 m2.
- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel não apresenta débito de IPTU.
- Taxa de Incêndio – Inscrição nº 2622993-0, não possui débito.
- Caso haja débito de condomínio, será apresentado no dia do Pregão.
- A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).
- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.
- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).
- A venda será efetuada à vista. Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 05 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.
- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.
- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895, §7º do CPC.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § do CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos 30 dias do mês de junho do ano de 2026. Eu, Roberto Marques Fernandes – Chefe da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Andreia Florencio Berto – Juíza de Direito.