



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 301 / 303 / 305-C, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-3345 / 3133-2664  
E-mail: cap52vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à GAFISA S.A, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0057140-47.2024.8.19.0001) proposta por RACHEL DE ARAÚJO BROCHADO contra GAFISA S.A, na forma abaixo:

A DRA. MARIA CECÍLIA PINTO GONÇALVES, Juíza de Direito da Quinquagésima Segunda Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à GAFISA S.A, na pessoa de seu representante legal, que no dia **31.07.2024, às 12hs:00min**, no Átrio do Fórum, à Avenida Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127; será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **05.08.2024**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação conforme decisão de fls. 125/127, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 375 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 421 - descrito e avaliado às fls. 404/405 (em 25/01/2023).- **INFORMAÇÃO:** Sr. Juiz, em atendimento a determinação judicial contida no mandado de avaliação, informo a V.Exa., que compareci ao endereço indicado, porém, não logrei êxito em contatar com possíveis moradores. Diante do exposto, com o intuito de dar cumprimento à ordem judicial, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, com base nos dados colhidos no local e constantes na documentação digitalizada que instrui o r. mandado, elaborando o laudo que encaminho a V.Exa., para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 25 dias do mês de janeiro do ano de 2023, às 16:00 horas, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Avenida das Américas, nº 13554, Bloco 2, Apto. 801, Recreio, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação do imóvel acima descrito: LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL em questão. O terreno encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado no cartório do 9º RGI, Capital, tudo conforme certidão digitalizada que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse laudo. Do Edifício: Condomínio denominado Sea Coast, ocupação residencial, com infraestrutura, segurança 24hs, próximo a mercados, shoppings e transporte público. Assim, com base na atual crise econômica e em atendimento à determinação judicial e com base nos dados colhidos no local e constante da documentação digitalizada que instrui o r. mandado, elaborando o laudo que encaminho à V.Exa., para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda e considerando-se a sua localização, área do terreno, AVALIO DE FORMA INDIRETA o imóvel acima descrito, com a correspondente fração ideal que lhe couber do terreno, com direito às partes comuns em R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.256.608,74 (hum milhão, duzentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e oito reais e setenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 237.241, em nome de Gafisa S.A; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Memorial de Incorporação constando que os apartamentos 801 a 808 terão direito a dependências na cobertura; (R-18) – Penhora: 7ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá/RJ – Processo nº 0007694-66.2015.8.19.0203, Ação movida por Marcelo Lima da Rocha e outra em face de Gafisa S.A; certificado ainda que, consta prenotado com o nº 2171329 – Ofício 483/2023 de 01/12/2023 da 36ª Vara (Penhora).- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 2974411-7): R\$ 31.989,86 (trinta e um mil, novecentos e oitenta e nove reais e oitenta e seis centavos); referente aos exercícios de 2020 (da 6ª a 10ª cota) a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2607823-8): R\$ 1.003,92 (hum mil, três reais e noventa e dois centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 106.941,04 (cento e seis mil, novecentos e quarenta e um reais e quatro centavos), conforme planilha datada de 22/05/2024.- Cientes os Srs interessados que, conforme decisão de fls. 125/127 “... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN...” As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF; Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site da Leiloeira ([www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.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 da Leiloeira); De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- Cientes os Srs interessados que, conforme decisão de fls. 128/127 “... A venda será efetuada vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal a vista ou em até 15 dias, mediante caução de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, a ser depositado em mãos do leiloeiro, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente QUITTE integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 20% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 24 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...”.- A arrematação será acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% à Leiloeira. O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos doze dias do mês de junho de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Lucília Gherman, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Maria Cecília Pinto Gonçalves – Juíza de Direito.