



COMARCA DE SÃO GONÇALO-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 2512, 3º Andar, Barro Vermelho, São Gonçalo, RJ.
Telefone: 3715-8336
E-mail: sgo03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GAFISA S.A, na pessoa de seu representante legal, à ADRIANO DE CARVALHO DE ARAUJO e à THAIS SILVA SALES DE CARVALHO DE ARAUJO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0023103-29.2017.8.19.0004) proposta por CONDOMÍNIO ICON BUSINESS & MALL contra GAFISA S.A, na forma abaixo:

O DR. EUCLIDES DE LIMA MIRANDA, Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, 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, à ADRIANO DE CARVALHO DE ARAUJO e à THAIS SILVA SALES DE CARVALHO DE ARAUJO, que no dia **05.12.2025**, às **12hs:40min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **10.12.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 794, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 178 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 172 - descrito e avaliado às fls. 522 (em 25/07/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel designado como Avenida Presidente Kennedy, nº 735, Lote 1B-1, Sala 807, São Gonçalo, Bairro Estela do Norte, RJ, no 1º Distrito deste Município, devidamente inscrita na PMSG, cujo as metragens e confrontações são as constantes do Cartório do 4º Ofício de Justiça RGI da 3ª Circunscrição matrícula 55.027, constante e uma Sala comercial com um banheiro, portas de madeira e janelas em esquadrias de alumínio, coberta de alumínio, encontrando-se em bom estado de conservação. AVALIO o imóvel acima descrito no valor de R\$ 115.000,00 (cento quinze mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 126.091,53 (cento e vinte e seis mil, noventa e um reais e cinquenta e três centavos).- Conforme Certidão do 4º Ofício do Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55.027, em nome de Gafisa S/A; constando ainda da referida matrícula: (R-08) – Compra e Venda: Adriano de Carvalho de Araujo, e sua mulher Thais Silva Sales de Carvalho de Araujo, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, por compra, adquiriram da Gafisa S.A, o imóvel objeto desta matrícula; (R-09/Av-10) – Alienação Fiduciária em favor da Gafisa S.A; (Av-16) – Consolidação da Propriedade em favor da credora fiduciária Gafisa S.A; (Av-18) – Quitação da Dívida / Cancelamento da Alienação Fiduciária: Prot. 180.706 de 16.12.2021 – Por requerimento firmado em 15/12/2021, encaminhada a este cartório por meio da plataforma E-Protocolo / Central Registradores de Imóveis, conforme protocolo AC001200162, que fica arquivado, a Gafisa S/A, e tendo em vista a consolidação da propriedade fiduciária em nome da mesma, averba-se em cumprimento ao disposto no artigo 27 e seus parágrafos, a quitação e a extinção da dívida bem como o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R-09.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 847587159): R\$ 25.301,30 (vinte e cinco mil, trezentos e um reais e trinta centavos), referente aos exercícios de 2015 e 2017 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5243882-7): R\$ 673,29 (seiscentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: 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 Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro); 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 arrendimento; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC. Caso a

proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro. 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) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de outubro de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Livia Helena de Sousa Fernandes Garcia, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Euclides de Lima Miranda - Juiz de Direito.