



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**  
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.  
Telefone: 3385-8807  
E-mail: [btj04vciv@tjrj.jus.br](mailto:btj04vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GAFISA SPE 78 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal e à MARIA SOARES DA CRUZ DE OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0020603-83.2019.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COMERCIAL ALPHAMALL contra GAFISA SPE 78 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MARIA SOARES DA CRUZ DE OLIVEIRA, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à GAFISA SPE 78 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal e à MARIA SOARES DA CRUZ DE OLIVEIRA, que no dia **01.06.2026, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **03.06.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 370 - tendo sido as executadas intimadas da penhora conforme fls. 346 - descrito e avaliado às fls. 385/386 (em 15/07/2025).- AUTO DE AVALIAÇÃO DIRETA: Imóvel – Sala 203 do prédio situado na Rua Paulo Moura (Músico), nº 50, Barra da Tijuca, nesta cidade, mencionado na certidão do RGI e correspondente fração ideal de 0,013269 do respectivo terreno designado por lote 01 da quadra 2 do PAL 47103. Imóvel com as especificações e delimitações descritas no 9º RGI, matrícula 447479, com IPTU de inscrição 3385591-7. Conforme cópias da certidão do RGI e IPTU que instruíram o mandado de avaliação. Sala comercial com banheiro, contando com área edificada de 35m2, idade 2019 e posição fundos, conforme cópia do IPTU que acompanhou o mandado. Empreendimento com 42 vagas de garagem descobertas e localizadas no pavimento de acesso e que não se vinculam a unidade e se destinam ao uso do Condomínio. Está localizado no Centro Comercial Alphamall, próximo de condomínios residenciais, local plano, longe de área de risco, com acesso próximo as Avenidas das Américas e Ayrton Senna. Cabe ressaltar que foi possível visualizar o interior da sala pelo corredor, tendo em vista que a porta se encontrava aberta, ressaltando ainda que fui informado pelo funcionário da administração do condomínio, Sr. Jorge, que em virtude de um incêndio recente no local, as portas das salas foram arrombadas pelos Bombeiros (a porta se encontrava totalmente aberta, motivo pelo qual, foi possível visualizar o interior pelo corredor). AVALIO o imóvel em sua totalidade em R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 276.691,51 (duzentos e setenta e seis mil, seiscentos e noventa e um reais e cinquenta e um centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 447479, em nome de Gafisa SPE 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-7) – Penhora: 3ª Vara Cível de São Gonçalo/RJ – Processo nº 0034491-60.2016.8.19.0004, Ação movida por Luiz Claudio de Matos Morgado em face de Gafisa S.A.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3385591-7): R\$ 52.833,34 (cinquenta e dois mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 6240948-7): R\$ 107,21 (cento e sete reais e vinte e um centavos), referente ao exercício de 2025, os exercícios de 2023 e 2024 = a inscrever em Dívida Ativa.- 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 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.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão à Leiloeira 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% 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês de maio de 2026.- 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, Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.