



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 812947-03.2023.8.19.0209
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio do Edifício Comercial Alphamall
Executado: Gafisa S/A e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ATLANTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ 01.431.728/0001-3) incorporada por ICATU HOLDING S/A (CNPJ 02.316.471/0001-39), GAFISA S/A (CNPJ 01.545.826/0001-07 / 01.431.728/0001-30 / 61.215.844/0001-44), atualmente denominada CIMOB – COMPANHIA IMOBILIÁRIA; bem como do(s) terceiro(s) CÉSAR ALEXANDRE DA COSTA (CPF/MF 315.048.608-45); TAYNAN BRANC MESQUITA GOES DA COSTA (CPF/MF 315.048.608-45); FELIPE CALIL DIAS; GUILHERME FORTUNA SILVA (CPF/MF 368.370.318-05); HELOÍSA DA PALMA MACEDO FORTUNA (CPF/MF 378.833.748-6); CONDOMÍNIO HOME GREEN HOME (CNPJ 00.312.300/0001-06); CONDOMÍNIO VILLAGGIO DE PANAMBY (CNPJ 04.962.935/0001-00); WANDERLEY JORDÃO JUNIOR (CPF/MF 051.346.408-58), EDINEIDE MARIA MARQUES JORDÃO (CPF/MF 079.454.358-82); ELIAS, QUINTINO & PRASS SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ 34.831.355/0001-44); ÂNGELO PASCOAL FRE (CPF/MF 40.841.068-87); MARISA ALMEIDA NASCIMENTO FRE (CPF/MF 042.979.088-0), PREFEITURA DE SÃO GONÇALO/RJ (CNPJ 28.636.579/0001-00), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0001228-66.2021.8.26.0004, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA/RJ, requerida por CONDOMINIO DO EDIFICIO COMERCIAL ALPHAMALL (CNPJ 32.696.609/0001-33).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: LOJA Nº 134, LOCALIZADA NA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 735, BAIRRO ESTRELA DO NORTE, SÃO GONÇALO – RJ, CEP 24455-045. Assim descrita em sua Matrícula: IMÓVEL: Av. Presid. Kennedy, Fração Ideal de 0,004851, que corresponderá a LOJA 134, do empreendimento que denominar-se-á “Icon Business & Mall”, centro, zona urbana, 1º distrito deste município, a ser edificado sobre o lote de terreno nº 1B-



1, onde existiram os prédios nºs 671, 675, 685, 696 e 779, terreno esse, inscrito na PMSG sob nº 847587-000, medindo no seu todo: 71,00m de frente, confrontando com a Avenida Presidente Kennedy; aos fundos com 44,44m, confrontando com o Clube Esportivo Mauá; no lado direito com 126,63m em 05 alinhamentos, o primeiro com 33,13m, o segundo com 38,11m, o terceiro com 13,35, o quarto com 0,80cm, e o quinto com 41,24m, no primeiro alinhamento confrontando com a Rua Sidney Monteiro e nos alinhamentos, segundo, terceiro, quarto e quinto com o lote 1B2; no lado esquerdo com 100,00m, confrontando com terras de Eduardo Ferreira Pacheco e sua mulher Maria de Lourdes Lemos Pacheco; perfazendo uma área total de 5.152,00m². AV.06 CONSTRUÇÃO - Prot. 152.145 de 18.07.2014 - Por certidão passada pela PMSG em 27.06.2014, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se a CONSTRUÇÃO do prédio que recebeu o nº 735 LOJA 134, DA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, inscrito na PMSG sob o nº 847587-033, e averbado pelo processo 24676/2010 em 07.05.2014, com área de 118,54m², construído no lote 1B-1, objeto desta matrícula. Matrícula: 54.795 do 4º CRI de São Gonçalo/RJ. Inscrição Municipal nº 847587033.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	54.795	4º CRI de São Gonçalo/RJ		
Inscrição Cadastral nº	847587033			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.08	22/05/2025	Penhora	0024832-28.2022.8.26.0002	César Alexandre da Costa / Taynan Branc Mesquita Goes da Costa
AV.09	09/06/2025	Penhora	0001228-66.2021.8.26.0004	Condomínio Villaggio de Panamby
AV.10	07/05/2025	Penhora	0013049-71.2023.8.26.0562	Felipe Calil Dias
AV.11	09/09/2025	Penhora	0016521-71.2020.8.26.0405	Guilherme Fortuna Silva / Heloísa da Palma Macedo Fortuna
AV.12	23/09/2025	Penhora	0091894-24.2018.8.26.0100	Condomínio Home Green Home
AV.13	08/10/2025	Penhora Exequenda	0812947-03.2023.8.19.0209	Condomínio do Edifício Comercial Alphamall
AV.14	17/07/2025	Penhora	0008138-77.2022.8.26.0068	Wanderley Jordão Junior e Outros
AV.15	03/11/2025	Penhora	0035720-22.2023.8.26.0002	Ângelo Pascoal Fre / Marisa Almeida Nascimento Fre



Em fase de averbação	26/06/2026	Penhora	0003119- 29.2023.8.26.0562	Felipe Calil Dias e Outros
----------------------	------------	---------	-------------------------------	-------------------------------

Valor de avaliação: R\$ 501.333,33 (07/2025), atualizado para R\$ 523.240,53 (06/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 27.993,86 (até 09/2025). Os débitos tributários são subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 14.224,17 (04/2023).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/08/2026 às 14h00min, e termina em 03/09/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 03/09/2026 às 14h01min, e termina em 24/09/2026 às 14h00min.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e



ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil.



Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): ATLANTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A incorporada por ICATU HOLDING S/A, GAFISA S/A, atualmente denominada CIMOB – COMPANHIA IMOBILIÁRIA; bem como do(s) terceiro(s) CÉSAR ALEXANDRE DA COSTA; TAYNAN BRANC MESQUITA GOES DA COSTA; FELIPE CALIL DIAS; GUILHERME FORTUNA SILVA; HELOÍSA DA PALMA MACEDO FORTUNA; CONDOMÍNIO HOME GREEN HOME; CONDOMÍNIO VILLAGGIO DE PANAMBY; WANDERLEY JORDÃO JUNIOR, EDINEIDE MARIA MARQUES JORDÃO; ELIAS, QUINTINO & PRASS SOCIEDADE DE ADVOGADOS; ÂNGELO PASCOAL FRE; MARISA ALMEIDA NASCIMENTO FRE, PREFEITURA DE SÃO GONÇALO/RJ, e



demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 29/05/2025 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 22 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ ARTHUR EDUARDO MAGALHAES FERREIRA (JUIZ)