



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO  
17ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, extraído dos autos da ação de nº **0135223-28.2015.4.02.5101**, proposta por: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (representada por Ricardo da Costa Alves - OAB/RJ nº 102.800) em face de **LUCIANO DA COSTA SANTOS**.

Excelentíssimo Senhor Doutor EUGENIO ROSA DE ARAUJO, Juiz Substituto da 17ª Vara Federal do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões do Leiloeiro Oficial [www.edgarcarvalhoileiro.com.br](http://www.edgarcarvalhoileiro.com.br), o bem penhorado conforme Laudo de Avaliação de Evento 205, em condições que se segue: **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O recebimento de lances no 1º Leilão Eletrônico se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial, ficando designado o dia **18 de julho de 2024, às 14h00min, para o Primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o bem será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **25 de julho de 2024, às 14h00min, para o Segundoº Leilão Eletrônico**, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil. **DOS LANCES** – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Edgar de Carvalho Júnior, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO  
17ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

Janeiro sob o nº 032. **DO OBJETO** - Laudo de Avaliação de Evento 205: “Imóvel situado na Rua Jagoroaba, nº 370, apartamento 103 e sua correspondente fração ideal de 0,0194 do respectivo terreno, com direito a uma vaga de garagem de uso indistinto, sem exclusividade quanto a sua localização. Informo que o imóvel em referência está desocupado, razão pela qual não tive acesso ao seu interior. No entanto, fui informada por corretores que trabalhavam no local no momento da diligência, que a unidade 103 se trata de um apartamento com 75m<sup>2</sup> composto por dois quartos, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro social, situado em condomínio novo com infraestrutura.” Dessa forma, imóvel acima descrito foi **avaliado em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**, considerando-se o valor médio do metro quadrado praticado na região R\$6.000, conforme pesquisa em sites de venda de imóveis e informação de corretores – avaliação realizada em 14/07/2022.

**DOS ÔNUS – 1)** Consta no 8º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ – Matrícula 246393: Proprietário: LUCIANO DA COSTA SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, CI/CRECI/RJ nº 040747/O de 14/11/2008, CPF nº 021.452.177-03. **R - 4 - PENHORA** oriunda dos presentes autos. O imóvel possui aproximadamente R\$ 1.026,71 de débitos de **IPU** (Inscrição nº 3441225-4) – Certidão Enfitêutica expedida no dia 16.04.2024. O imóvel não possui débitos **FUNESBOM** (nº CBMERJ: 6333636-6) – Consulta realizada no site no dia 16.04.2024. Segundo certidão de FUNESBOM, o imóvel possui 73 m<sup>2</sup> de área. **DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO - 01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do bem oferecido no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO  
17ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão online devem se cadastrar no site do leiloeiro ([www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br](http://www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br)) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** Salvo pronunciamento judicial em sentido diversos, o pagamento da arrematação far-se-á à vista. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. **06)** O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal, enviada para o e-mail do leiloeiro, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. **07)** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito nos autos com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **10)** 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 130 do Código Tributário Nacional. Os



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO  
17ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Não havendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição. **13)** Na **hipótese de acordo ou remição**, após o início dos procedimentos para realização do leilão, fará jus o Leiloeiro à comissão de 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo do ressarcimento das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo Leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus. Isso vem a atender justamente o ideal do novo CPC, que tem como uma das bandeiras evitar ou tornar sem atrativos atos de procrastinação, impondo sempre severa reprimenda. **14)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 913, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone 21 2240-7858 ou e-mail: [contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br](mailto:contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br). Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital tais como: direito de preferência, débitos e etc, serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital foi expedido e publicado no site do leiloeiro [www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br](http://www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br), nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO**  
**17ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**

Janeiro/RJ, em dezesseis de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, M. Mº.  
Drº. EUGENIO ROSA DE ARAUJO, Juiz Federal Substituto da 17ª Vara Federal  
do Rio de Janeiro, o fiz digitar e subscrevo.