



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Edital publicado no site www.gustavoleiloeiro.com.br, em 05/10/2026, na forma do Art. 887, §2º do CPC

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional de Nova Iguaçu

Cartório da 05ª Vara Cível

Dr. Mário Guimarães, 968 - CEP: 26255-230 – Bairro Da Luz - Nova Iguaçu - RJ

e-mail: nig05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias (**ART. 879 – II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único**), extraído dos autos da Ação Cobrança de Cotas Condominiais proposta pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SALVADOR DALI** em face de **EDNA PAULA DA ROCHA - Processo nº. 0230315-88.2012.8.19.0038**, passado na forma abaixo:

A DRA. TASSIANA DA COSTA CABRAL – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **EDNA PAULA DA ROCHA, na forma do Art. 889 - Inciso I, e §Único do CPC**, de que no dia **09/11/2026**, a partir das 12:30 horas, com término às 12:50 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/11/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de 50% do valor da avaliação - §Único, Art. 891 do CPC, o imóvel penhorado às fls. 207 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 403, como segue:

- **AUTO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL: APARTAMENTO 101 LOCALIZADO NA RUA DOUTOR JOSE BRIGADAO FERREIRA Nº 174, CENTRO, NOVA IGUAÇU-RJ, CEP 26255-300.** Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado conforme docs. constantes do mandado, matrícula no RGI nº 48564, com área total construída de 301,73 m² conforme documento de IPTU acostado no presente. APARTAMENTO - Em prédio com elevador, com vagas de garagem coberta, sendo duas vagas pertencentes ao apartamento 101, constituído esse de sala/antesala, copa/cozinha, quatro quartos, cinco banheiros, área de serviço com dependência, com área total construída descrita no IPTU acostado. REGIÃO DO IMÓVEL: Encontra-se em área nobre da Cidade de Nova Iguaçu, servida por melhoramentos públicos, tais como: asfalto, energia elétrica, rede de telefonia, internet, iluminação pública, comércio e serviços abundantes, rede de água de esgoto. AVALIAÇÃO – Ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de terrenos semelhantes ao avaliado, levando em consideração o método comparativo e considerando-se ainda a sua localização, dimensões, características, logradouro, ATRIBUO AO BEM DESCRITO O VALOR DE R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais). **Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de R\$ 940.000,00 (Novecentos e quarenta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo 2º Ofício do RGI de Nova Iguaçu – 1ª Circunscrição, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 48.564, assim descrito: fração ideal de 71,43/1000 avos do terreno de propriedade de Fernando Gonçalves de Almeida, brasileiro, comerciante, e sua mulher Yolanda Machado de Almeida, brasileira, do lar, casados pelo regime patrimonial da comunhão de bens, constando nos atos **AV-1 AVERBAÇÃO:** Fica averbado que a fração ideal objeto desta matrícula corresponderá ao apartamento nº 101, da Rua Dr. José Brigagão Ferreira, nº 174, com área de 223,59m², a ser construído. Nova Iguaçu, 27/06/2013; **R-2 PROMESSA DE CVENDA DE FRAÇÃO IDEAL:** Fernando Gonçalves de Almeida e sua mulher Yolanda Machado de Almeida prometeram ceder a fração ideal objeto da matrícula a Edna Paula da Rocha Domingos, brasileira, comerciante, pelo preço de R\$ 24.745,60, constando ciência dos compradores acerca de certidão de ação ou execução expedida pelo Cartório do Distribuidor, referente à execução fiscal a requerimento do INSS, distribuída à 6ª Vara Cível – Dívida Ativa de Nova Iguaçu. Nova Iguaçu, 15/08/2013; **AV-3 CONSTRUÇÃO:** Fica averbado que o apartamento nº 101, da Rua Doutor José Brigagão Ferreira, nº 174, possui área construída de 301,734m², encontrando-se aprovado, licenciado, edificado e vistoriado conforme Processo nº 9705/08410, em nome de Edna Paula da Rocha Domingos. Nova Iguaçu, 15/08/2013; **R-4**



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

PENHORA EM 1º GRAU: Oriunda da mencionada ação para garantia da dívida no valor de R\$ 90.587,15. Nova Iguaçu, 04/08/2020.

- Inscrito na Prefeitura de Nova Iguaçu sob o nº. **671350-5**.
- Conforme a Certidão de Situação Fiscal e Enfiteutica, o imóvel apresenta débito de IPTU de 2002 a 2015 e de 2017 a 2025 no total de **R\$ 157.730,29, mais os acréscimos legais.**
- FUNESBOM – Inscrição nº 3448670-4, do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, referente à Taxa de Incêndio, apresenta débitos nos exercícios de 2021 a 2025, no total de **R\$ 1.829,12.**
- 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 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. Caso o leiloeiro, ao verificar os débitos, perceba que o valor das dívidas aqui mencionadas superam o valor fixado como preço mínimo, deverá alertar o Juízo para reconsideração do mesmo..
- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.
- **Condições de Venda:** O leilão eletrônico será conduzido pelo **Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - **site – www.gustavoleiloeiro.com.br**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.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); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).
- Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo, desde logo, a possibilidade alternativa de promover, o interessado, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até 1 dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do Juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante..
- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição 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, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo no CPC.
- 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 à vista do valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (05ª Vara Cível de Nova Iguaçu) junto ao Banco do Brasil, contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite 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)



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 CPC.

- Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei.

- Com o pagamento integral e prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), extraia-se a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à assinatura do termo de adjudicação ou de arrematação. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA ESSA POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Ficam o(s) devedore(s), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, intimados dos Leilões por intermédio deste edital, suprimindo assim a exigência contida no Art. 889, seus Incisos e § Único do CPC.

– As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.

– E para que cheque ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume. Dado e passado nesta cidade de Nova Iguaçu, aos 05 dias do mês de outubro do ano de 2026. Eu, Katia Rodrigues Coelho – Chefe da Serventia – Matr. 01/31673, o fiz datilografar e subscrevo (as.) Dra. Tassiana da Costa Cabral – Juíza de Direito.