

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Nova Iguaçu  
Cartório da 03ª Vara Cível  
Dr. Mário Guimarães, 968 CEP: 26255-230 - da Luz - Nova Iguaçu – RJ  
e-mail: [nig03vciv@tjrj.jus.br](mailto:nig03vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, com prazo de 05 (cinco) dias (ART. 879 – II; 882 - §1º e 2º CPC e RESOLUÇÃO do CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Sumario proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PICASSO em face de ALLAN ABREU SOARES - Processo nº. 0149698-73.2014.8.19.0038, passado na forma abaixo:

A DRA ADRIANA COSTA DOS SANTOS - Juíza de Direito da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente a **ALLAN COSTA DOS SANTOS e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, na qualidade de Credora Fiduciária, na forma do Art. 889 - Inciso I, V e §Único do CPC**, de que no dia **14/07/2025** a partir das 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão Eletrônico** 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](mailto:suporte@gustavoleiloeiro.com), apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/07/2025**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão Eletrônico** a partir de 50% do valor da avaliação, que estará aberto na forma online, do imóvel penhorado as fls. 187 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 260, como segue:

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA - IMÓVEL – LOCALIZAÇÃO E REGISTRO – RUA FLORESTA MIRANDA, Nº 257, AP. 103, CENTRO, NOVA IGUAÇU, RJ.** Devidamente dimensionado e caracterizado conforme documentos, constantes dos autos e anexos ao mandado. **REGIÃO:** Encontra-se servida por melhoramentos públicos, tais como: asfalto, energia elétrica, rede de telefonia, internet, iluminação pública, rede de água e esgoto. **AVALIAÇÃO:** Ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes ao avaliado e considerando-se ainda a sua localização, dimensões, área construída, logradouro, **ATRIBUO ao bem acima descrito o valor de R\$ 489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 29.675, assim descrito: Apartamento 103 do Edifício Picasso, com entrada pelo nº 257 da Rua Floresta Miranda e da respectiva fração ideal de 1/42 avos do terreno, constando no ato; **R – 4 COMPRA E VENDA:** Em favor de ALLAN ABREU SOARES, brasileiro, solteiro, médico, portador da carteira de identidade nº 10885330-0, expedida pelo IFP em 23-02-1994, inscrito no CPF sob o nº 070.903.477-61. Nova Iguaçu, 28/02/2008; **R – 5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** ALLAN ABREU SOARES, já qualificado, se tornou DEVEDOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ: 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 112.000,00, nos termos descritos no RGI. Nova Iguaçu, 28/02/2008; **R – 11 PENHORA:** Oriunda da mencionada ação; Nova Iguaçu, 22/03/2023; **AV – 13 INTIMAÇÃO:** Intimação positiva para purgar a mora, o que não foi feito. Nova Iguaçu, 11/12/2024.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 665195-0. Área edificada de 194 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, onde apresenta débito de IPTU no exercício de 2009 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 73.865,00**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3513207-5, possui débito no exercício de 2019, 2020, 2022 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 1.070,56;**

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, REsp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- 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.

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida 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. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- **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](http://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](http://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 (artigo 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), 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 - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Decorridos os prazos sem que o(s) arrematante(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, assim como a perda da caução, voltando o(s) bem(ns) a novo Leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo.

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões. Em caso de acordo, remissão ou adjudicação, os honorários devidos serão de 3% do valor da avaliação, a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro. Autorizo, desde já, aos funcionários do leiloeiro nomeado a providenciar o cadastro de interessados e o transporte dos bens móveis ao depósito próprio, mediante a assinatura de termo de guarda lavrado nos autos, assim como a visitação deste pelos interessados, acompanhados dos funcionários do leiloeiro e de força policial, em caso de resistência, mediante solicitação.

- 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 25% 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 (03ª VC 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) 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.

- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, o **art. 358 do Código Penal** tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.

- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprindo assim a exigência contida no Art. 889, incisos e § 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 da plataforma de leilões on-line: **[www.gustavoleiloeiro.com.br](http://www.gustavoleiloeiro.com.br)**, e **[www.sindicatodosleiloeirosrj.com](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com)**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e estará afixado no local de costume.

- Dado e passado na cidade de Nova Iguaçu, aos 02 dia do mês de junho do ano de 2025. Eu, Edilaine Arigone dos Santos Marques – Chefe da Serventia - mat. 01/30387, o fiz datilografar e subscrevo. (as.) Dra. Adriana Costa dos Santos – Juza de Direito.