



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: (21) 3002-4402 / 3002-4450
E-mail: nit05vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO a AILTON RUFINO ANTONIO e a ETIENE FELIX CORREIA RUFINO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0038181-11.2013.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CITY HALL BUSINESS contra AILTON RUFINO ANTONIO e ETIENE FELIX CORREIA RUFINO, na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a AILTON RUFINO ANTONIO e a ETIENE FELIX CORREIA RUFINO, que no dia **17.11.2026, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **19.11.2026**, 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. 490 – tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 488 e 491 - descrito e avaliado às fls. 543 (em 03/06/2026).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Objeto da Avaliação: Imóvel: Sala nº 1.605 (mil seiscentos e cinco) do Edifício City Hall Business, situado na Rua da Conceição, nº 95 (noventa e cinco), no 1º subdistrito do 1º distrito deste município, composta de salão e w.c, e sua correspondente fração ideal de 4495/848397 do respectivo terreno, que mede 13,05m de frente para a rua da Conceição, divididos em dois segmentos de 3,45m e 9,60m; 17,40m de fundos em dois segmentos de 16,50m, confinando com o edifício nº 551 da rua Maestro Felício Toledo e 1,00; 33,50m de frente a fundos pelo lado esquerdo, dos quais 27,60m confina com o edifício nº 99 da rua da Conceição, e os restantes 5,90m com a calçada da rua da Conceição; 30,15m de frente e fundos pelo lado direito em dois segmentos de 29,15m e 1,00m, confrontando com a rua Maestro Felício Toledo, perfazendo uma área total de 473,95 m2, tudo em conformidade com a Certidão do Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói, matrícula 9078, ficha nº 1. Imóvel medindo 47m2, conforme guia de IPTU em anexo ao mandado de avaliação, inscrição na PMN 198661-1. Prédio: com frente para a Rua da Conceição, Centro, Niterói. Fachada pastilha e vidro. Condomínio composto por 10 salas do 3º ao 18º andar; 06 salas no 2º andar; 05 salas na cobertura; 08 lojas, 04 elevadores; portaria 24 horas com circuito de câmeras, balcão em pedra, ar-condicionado e entrada com porta em vidro. Sem garagem. Considerações: o imóvel está localizado em rua de calçamento asfáltico, com total infraestrutura urbana. VALOR: atribuo ao imóvel o valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Niterói, 03 de junho de 2026.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9078, em nome de Etienne Felix Correia Rufino, e seu marido Ailton Rufino Antonio, casados pelo regime da comunhão parcial de bens após a lei 6515/1977.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1986611): R\$ 48.091,93 (quarenta e oito mil, noventa e um reais e noventa e três centavos), referente aos exercícios de 2013 e 2015 a 2026 – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, serão informados através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2340469-2): R\$ 605,44 (seiscentos e cinco reais e quarenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro).- 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 arrendimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro 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% ao Leiloeiro.- 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) 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, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos seis dias do mês de outubro de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Carlos Alexandre Medeiros de Carvalho, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Alberto Republicano de Macedo Junior - Juiz de Direito.