



COMARCA DA CAPITAL-RJ.  
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8108  
E-mail: [jpa02vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa02vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à PAULO SÉRGIO DE RUIZ ALMEIDA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0042813-30.2011.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLAGE DAS FIGUEIRAS contra PAULO SÉRGIO DE RUIZ ALMEIDA, na forma abaixo:

O DR. LIVINGSTONE DOS SANTOS SILVA FILHO, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à PAULO SÉRGIO DE RUIZ ALMEIDA, que no dia **14.08.2024, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04.09.2024**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação conforme decisão de fls. 442, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 343 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 336 - descrito e avaliado às fls. 402 (em 04/04/2023), com esclarecimentos às fls. 427 (em 24/08/2023).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 402)**: O Imóvel – Estrada do Gabinal, nº 1801, Bloco 04, Apartamento 301, bairro da Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de nº 96.412 do 9º RGI (Capital); com a inscrição 1.642.309-7, C.L. 023.408, tudo conforme cópia da certidão que instrui o presente mandado e que faz parte integrante desse Laudo. O Condomínio – Encontra-se no alinhamento da via pública e existem 10 blocos com quatro andares e cada andar existindo 4 apartamentos em um total de 16 apartamentos por bloco. Que possui salão de festa, playground para crianças, quadra compartilhada poliesportiva, churrasqueira, tem piscina, não tem academia, não tem elevadores, porteiro 24 horas, com porteiro eletrônico, existem 160 apartamentos no condomínio para o total de 84 vagas de garagem. O APARTAMENTO 301 – O bloco 04 tem a posição de fundos para a entrada do condomínio e fica atrás dos blocos 2 e 3 e ao lado do bloco 5. O imóvel estava fechado no dia 04 de abril, às 13 horas, quando lá estive. E fui informado pelo porteiro, Michael, que o morador é o Sr. Luiz e foi avaliado na forma Indireta. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital R\$ 141.368,48 (cento e quarenta e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos). **ESCLARECIMENTOS (fls. 427)**: Em atenção ao r. despacho, venho a V.Exa., a fim de esclarecer a Vossa determinação. Que elaborei o Laudo de Avaliação e por um lapso foi colocado que o condomínio tem piscinas mas o Condomínio do Edifício das Figueiras, situado na Estrada do Gabinal, nº 1801, Freguesia, Jacarepaguá, **NÃO tem piscina**.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 96.412, **(R-01)** em nome de Paulo Sergio de Ruiz Almeida, solteiro; constando ainda da referida matrícula: **(R-02) – Hipoteca** em favor do Itaú Rio S.A Crédito Imobiliário (atual Banco Itaú S.A.); **(R-5) – Penhora**: 1ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ – Processo nº 96.203374-3, Ação movida por Banco Itaú S.A em face de Paulo Sergio de Ruiz Almeida Conforme Ofício acostado às fls. 380 dos autos, o Itaú Unibanco e seu Conglomerado, informa que não possui tratativas a serem adotadas, visto que o referido imóvel se encontra com o contrato liquidado.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1642309-7): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 705962-9): R\$ 153,75 (cento e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2023.- 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira ([www.portellaleiloes.com.br](http://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 da Leiloeira); 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 arrependimento. A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação. Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 442, “... *Os honorários do leiloeiro serão de 5% do valor da arrematação, sendo que a comissão será paga diretamente ao profissional, não sendo incluído no valor do lance vencedor, após a juntada do edital, 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...*” 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% à Leiloeira. 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](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 quatro dias do mês de julho de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portelleiloes.com.br](http://www.portelleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Alessandra Mendes Viana, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Livingstone dos Santos Silva Filho - Juiz de Direito.