



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 308, Taquara, RJ.
Telefone: 2444-8127 / 2444-8125
E-mail: jpa04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à PAULO CESAR BATISTA VAZ e à ANA PAULA DA SILVA VAZ, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0046258-22.2012.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOSQUE DO GABINAL contra PAULO CESAR BATISTA VAZ e ANA PAULA DA SILVA VAZ, na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHÃO, Juíza de Direito da Quarta 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 CESAR BATISTA VAZ e à ANA PAULA DA SILVA VAZ, que no dia **11.12.2025, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **15.12.2025**, 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 termos de penhora às fls. 228 e 425 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 225 e 238 - descrito e avaliado às fls. 542 (em 06/03/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel – Estrada do Gabinal, número 352, Bloco 02, Apartamento 102, bairro da Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, encontra-se devidamente dimensionado, caracterizado e registrado sob a matrícula de nº 64.172 do 9º RGI (Capital); com a inscrição 1.424.320-8, 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 02 blocos com quatorze andares e cada bloco com duas entradas e 4 apartamentos por andar. Que possui salão de festa, playground, brinquedoteca, bicicletário, no G1, salão de jogos, churrasqueira, área de esportes, uma piscina pequena e outra para adultos, sauna, academia, 2 elevadores, possui luz solar nas áreas do condomínio, porteiro 24 horas, porteiro eletrônico, circuito de câmeras, com direito a uma vaga de garagem, 01 cantina. O Apartamento 102 – O prédio tem a entrada de frente para o Rio Shopping e em área valorizada e com fáceis meios de transportes. O imóvel fica nos fundos do bloco 01. E no dia 06 de março, às 09hs20 o imóvel estava fechado e vazio de pessoas; e fui informado pelo porteiro Rodolfo e o Sr. Luiz da Administração que as partes rés não moram no imóvel. E assim, foi avaliado na forma INDIRETA. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 397.880,68 (trezentos e noventa e sete mil, oitocentos e oitenta reais e sessenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 64.172, **(R-17)** em nome de Paulo Cesar Batista Vaz e sua mulher Ana Paula da Silva Vaz, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77; constando ainda da referida matrícula: **(R-18) – Hipoteca** em favor da Fundação dos Economistas Federais – Funcef; **(R-19) – Penhora:** 4ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ – Processo nº 2003.203.010745-6, Ação movida pela Fundação dos Economistas Federais – Funcef em face de Paulo Cesar Batista Vaz e Ana Paula da Silva Vaz; **(R-20) – Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2008.001.401506-1, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Paulo Cesar Batista Vaz.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1424320-8): R\$ 15.671,12 (quinze mil, seiscentos e setenta e um reais e doze centavos), referente aos exercícios de 2008, 2013 a 2017, 2021 e 2023 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 595949-9): não apresenta débitos; Condomínio: R\$ 396.917,01 (trezentos e noventa e seis mil, novecentos e dezessete reais e um centavo), conforme planilha datada de 06/10/2025.- Cientes os Srs. interessados que, do valor apurado no leilão, será dada quitação ao arrematante do débito condominial incidente sobre o imóvel conforme termo de autorização do condomínio.- 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 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) 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 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 à Leiloeira 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% 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) 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos três dias do mês de novembro de 2025.- 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, Katia Pessoa Cavalcanti, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Viviane Tovar de Mattos Abrahão - Juíza de Direito.