



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca Capital
Cartório da 18ª Vara de Família
Av. Erasmo Braga nº 115, salas 225, 227 e 229-D, Lâmina I, Centro/RJ - CEP: 21310-310.
Tel. (21) 3133-3489 e-mail: cap18vfam@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposta por **DIVA LOPES SILVA LIMA** em face de **DOMENICO CAPULLI - Processo nº 0107954-73.2018.8.19.0001 - JUSTIÇA GRATUITA**, passado na forma abaixo:

O DR. ANDRÉ CORTES VIEIRA LOPES – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DIVA LOPES SILVA LIMA e DOMENICO CAPULLI, na forma do Art. 889 - Inciso I do CPC**, de que no dia **23/07/2026** a partir das 13:00 horas, com término às 13:20 horas, através da **Plataforma de Leilões Online – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, e-mail: suporte@gustavoleiloeiro.com, será apregoado e vendido, **em 2º Público Leilão**, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação - Art. 885 c/c 890, §Único do CPC, na forma do **Art. 1.322 - § único do Código Civil (Preferência entre Condôminos)**, o imóvel situado à **RUA PAISSANDU Nº 255 – APARTAMENTO 601, FLAMENGO/RJ**, descrito e avaliado às fls. 1.294/1.296, homologada a avaliação às fls. 1.414, como segue:

- **CERTIDÃO POSITIVA:** Certifico e dou fé que, nesta data, compareci ao endereço situado na **RUA PAISSANDU 255/601, FLAMENGO**, onde efetuei o Laudo de Avaliação que segue em anexo: **LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA DE BEM IMÓVEL**: Certifico e dou fé que procedi à **Avaliação Direta do Imóvel** localizado na **RUA PAISSANDU 255 – APARTAMENTO nº 601, FLAMENGO**, estando o referido imóvel matriculado no 9º Ofício de Registro de Imóveis sob o número 201.629, inscrito na Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento sob o número 1.962.054-1, com 401 m2 de área edificada. **Imóvel composto por:** **1º ANDAR:** Sala em piso de cerâmica, paredes na cor branca. Ampla porta de acesso a uma varanda que circunda o andar, com piso em granito. **LAVABO:** Piso em granito e paredes na cor vermelha. **1º QUARTO:** Piso em madeira, paredes na cor branca. Porta de acesso à varanda. **2º QUARTO (SUÍTE):** Piso em tábua corrida. Paredes na cor azul. Porta de acesso à varanda. **BANHEIRO DA SUÍTE:** Piso em granito. Paredes com azulejo até o teto. Box Blindex. **3º QUARTO (SUÍTE):** Piso em tábua corrida. Paredes na cor branca. Porta de acesso à varanda. **CLOSET EM MADEIRA; BANHEIRO DA SUÍTE:** Piso em paredes em mármore. Box Blindex. **BANHEIRO SOCIAL:** Piso em cerâmica. Paredes com azulejo até o teto. Box Blindex. **COZINHA:** Piso em cerâmica. Paredes com azulejo até o teto. Bancada da pia em mármore. Armários embutidos. Área de serviço, dependência de empregada, escada com acesso ao segundo andar. **2º ANDAR:** **1º QUARTO:** Piso em tábua corrida. Paredes na cor branca. Janela em alumínio. Armário embutido. **2º QUARTO:** Piso em taco de madeira, paredes na cor branca, janela em alumínio. **ESCRITÓRIO:** Piso em mármore travertino. Armários de madeira. **LAVABO:** Piso em mármore. Paredes na cor branca. **SALA DE ESTAR BANHEIRO SOCIAL:** Piso e paredes em mármore. Bancada em mármore. Box Blindex. Piscina com cachoeira, ducha hidromassagem; churrasqueira saunas seca e a vapor, forno à lenha escada em mármore com acesso ao terceiro andar. **3º ANDAR:** terraço com piso São Tomé, pia em mármore **pequeno quarto** com piso em cerâmica e paredes na cor branca, banheiro social: piso e paredes com cerâmica. O imóvel possui **03(três)vagas de garagem**. **AVALIO** o referido imóvel em R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais). Que atualizado na expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 6.123.000,00 (Seis milhões, cento e vinte três mil reais)**.

- Conforme certidão do 09º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 201.629, assim descrito: Apartamento 601 do edifício a ser construído sob o nº 255 da Rua Paissandú, com direito a 03 vagas de garagem, na freguesia da Glória, com a correspondente fração ideal de 1/6 do terreno, designado por lote 01 do PAL 42.310; constando no ato **R.10 COMPRA E VENDA:** Em favor de DOMENICO CAPULLI, brasileiro, engenheiro, divorciado, identidade CREA/RJ 48826-D, CPF: 527.763.607/20, residente nesta cidade. RJ, 12/11/2004; **AV.14 INDISPONIBILIDADE:** Fica averbada a INDISPONIBILIDADE DE 1/3 do imóvel em face de GIUSEPPE CAPULLI, decidido nos autos da Ação de Execução Fiscal – Processo nº. 0000579-28.2011.8.19.0043, Vara única da Comarca de Pirai/RJ (N/REF. Processo nº. 2016.118217 CJ). RJ, 02/09/2016; **AV.16 INDISPONIBILIDADE:** Fica averbada a INDISPONIBILIDADE DE 1/3 do imóvel em face de GIUSEPPE CAPULLI, decidido nos autos da Ação oriunda da 1ª Vara Cível de Belford Roxo/RJ, Processo nº. 0002068-02.1997.8.19.0008. RJ, 05/02/2020; **AV. 17 INEFICÁCIA:** Fica averbado a INEFICÁCIA do registro 11 de DOAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE do imóvel, por determinação judicial (Processo nº. 0107954-73.2018.8.19.0001). RJ, 18/09/2020; **AV. 18 INEFICÁCIA:** Fica averbado a INEFICÁCIA do registro 12 de USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel, por determinação judicial (Processo nº. 0107954-73.2018.8.19.0001). RJ, 18/09/2020; **AV. 19 INEFICÁCIA:** Fica averbado a INEFICÁCIA do registro 13 de



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE do imóvel, por determinação judicial (Processo nº. 0107954-73.2018.8.19.0001). RJ, 18/09/2020/ Com transferência da nua propriedade em favor de 1) GIUSEPPE CAPULLI; 2) CESAR LIMA CAPULLI e 3) DANIEL LIMA CAPULLI, brasileiros, solteiros, menores impúberes. RJ, 12/11/2004; **R-20 PENHORA EM 1º GRAU:** Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública – Ação de Execução Fiscal nº. 0247559-63.2020.8.19.0001, movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, para garantia da dívida de R\$ 99.693,29. RJ, 02/02/2022; **AV.21 INDISPONIBILIDADE:** Fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel em face de DOMENICO CAPULLI, decidido nos autos da Ação oriunda da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº. 0101572-84.2016.5.01.0066. RJ, 16/09/2016; **AV.22 INDISPONIBILIDADE:** Fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel em face de DOMENICO CAPULLI, decidido nos autos da Ação oriunda da 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº. 0010618-43.2015.8.19.0028. RJ, 05/06/2023. **AV.23 INDISPONIBILIDADE:** Fica averbada a INDISPONIBILIDADE do imóvel em face de DOMENICO CAPULLI, decidido nos autos da Ação oriunda da 05ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ – Processo nº. 0100253-02.2018.5.01.0005. RJ, 05/09/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 1.962.054-1. Área edificada de 401 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de **IPU** no exercício de 2016 a 2026, no total de **R\$ 340.239,28**, mais os acréscimos legais.

- **Taxa de Incêndio – FUNESBOM**, inscrição nº. 853467-9, possui débito de 2021 a 2025, no total de **R\$ 1.739,63**, mais os acréscimos legais., possui débito.

- **Débito de condomínio**, no processo nº 0312036-37.2016.8.19.0001, no valor de R\$ 614.726,18 (outubro de 2022), mais os acréscimos legais, que será atualizado no dia do Pregão.

- 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 130, § único do CTN c/c art. 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.

- 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.

- Consta a existência da ação de Embargos de 3º nº. 0106157-52.2024.8.19.0001, proposta por Daniel Lima Capulli, com julgamento/sentença de improcedência às fls. 362/367, em 19/03/2026pp.

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

- A venda será efetuada à vista. 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 pelo e-mail do Leiloeiro, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, 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 (dias). Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. 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.

- 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% (vinte cinco 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 (18ª Vara de Família – Comarca da Capital) 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.

- 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).

- 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.

- Da preferência entre Condôminos - Art. 1.322, § único do Código Civil:

“Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

“Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho”.

- Fica(m) todos o(s) litisconsorte(s) ativo(s) e passivo(s) por intermédio deste edital, na pessoa dos seus advogados devidamente constituídos nesses autos, intimados do Leilão Público On-Line, na forma do Art. 889 e seus incisos 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 na cidade do Rio de Janeiro, aos 06 dias do mês de julho do ano de 2026. Eu, Marcelo Baptista - Mat. 01-22668 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. André Cortes Vieira Lopes – Juiz de Direito.