

Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca Capital  
Cartório da 04ª Vara Cível  
AV. Erasmo Braga, nº 115, sala 217 a 219 A, CEP. 20020-903 – Castelo - Rio de Janeiro/RJ.  
Tel. (21) 3133-2391 e-mail: cap04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO com prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BEL AIR em face de FLAVIO BRUNNER - Processo nº 0099887-80.2022.8.19.0001** - passado na forma abaixo:

A DRA FERNANDA GALLIZA DO AMARAL – Juíza de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **FLÁVIO BRUNNER, na forma do Art. 889 - Inciso I, e Único do CPC**, de que no dia **25/08/2025** às 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 a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/08/2025**, no mesmo horário e local, sendo o lance mínimo a partir de 50% da avaliação, o imóvel situado à **PRAIA DE BOTAFOGO Nº 460 – APARTAMENTO 231, BOTAFOGO/RJ**, penhorado às fls. 176 (Termo de Penhora); descrito e avaliado às fls. 241/242, homologada às fls. 251, como segue:

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Compareci, em 25/3/2025, às 14h, na **PRAIA DE BOTAFOGO 460**, ocasião em que não pude acessar o imóvel em razão de não ter sido atendido por nenhum morador; fui atendido pelo Sr. Luiz Claudio Hernandez, porteiro. **IMÓVEL APARTAMENTO 231 DO EDIFÍCIO SITUADO NA PRAIA DE BOTAFOGO 460**, e sua correspondente fração de 1/500 do terreno, com 14 m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 42.974, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.254.162-1. PRÉDIO: Trata-se de prédio residencial, doze andares, sendo 23 apartamentos por andar. Há sete elevadores. O serviço de portaria funciona 24h. O edifício conta com oito vagas de garagem. Há monitoramento por câmeras. Não há equipamentos de lazer. A construção é datada de 1957. REGIÃO: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. CONCLUSÃO: Ante as considerações expandidas e por método comparativo, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 320.000,00 (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)**.

- Conforme certidão do 03º Ofício do RGI, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 42.974, assim descrito: Apartamento 231, do edifício 460 da Praia de Botafogo, na freguesia da Lagoa, e 1/500 do domínio útil do respectivo terreno, constando no ato **R-1 AJUDICAÇÃO**: em favor de FLÁVIO BRUNNER, brasileiro, solteiro, técnico de computador, residente nesta cidade, CPF 372.989.337-87. RJ, 15/06/1991; **AV-2 CONSIGNAÇÃO**: Os lançamentos precedentes são os que constam da matrícula no livro próprio. RJ, 09/01/2024; **R-3 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 09/01/2024;

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.254.162-1, possui área edificada de 14 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, não apresenta débito de IPTU.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 1527175-2, em débito no exercício de 2019 a 2024, perfazendo o total de **R\$ 329,32**.

– 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.

- 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 (04ª VC 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.

- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, 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, suprimido 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 do Rio de Janeiro, aos 14 dias do mês de julho do ano de 2025. Eu, Rafael Leão Pereira Gomes, Mat. 01-32239 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Fernanda Galliza do Amaral – Juíza de Direito.