



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lâmina I, 3º Andar, Salas 359/361/363-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2377
E-mail: cap23vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à GABRIEL NICOLAU TRASLAVINA HAFLIGER, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0165694-47.2022.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOAQUIM NABUCO II contra GABRIEL NICOLAU TRASLAVINA HAFLIGER, na forma abaixo:

A DRA. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito da Vigésima Terceira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à GABRIEL NICOLAU TRASLAVINA HAFLIGER, que no dia **10.12.2025, às 12hs:00min**, 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 **12.12.2025**, 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. 217 e 236 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 223 - descrito e avaliado às fls. 357.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Justificativa: no dia 23 de julho de 2025, às 15h10m, compareci no endereço Rua Joaquim Nabuco, número 244, Apartamento 102, Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, mas minha entrada no imóvel não fora possibilitada, visto que, o Sr. Gabriel Nicolau Traslavina Hafliger não a autorizou. Com isso, realizei a avaliação do imóvel em questão de forma indireta. Bem Imóvel: Apartamento 102, situado na Rua Joaquim Nabuco, número 244, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, caracterizado e demarcado na matrícula 94.196 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Do Imóvel: Apartamento com inscrição no IPTU, sob o nº 0.239.978-0, com tipologia para uso residencial. Possui 138 metros quadrados de área. AVALIO o bem imóvel: Indiretamente, nos termos da matrícula 94.196 do 5º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais). Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 94196, (R-8) em nome de Gabriel Nicolau Traslavina Hafliger, solteiro; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – **Retificação**: fica retificado na matrícula, para tornar certo que o imóvel tem uma vaga na garagem; (Av-9) – **Sequestro**: Nos termos de Ato Reservado nº 21/2022 de 10/08/2022 da Corregedoria Geral de Justiça/RJ, prenotado no Lº1EE-657616-044 em 12/08/2022, fica averbado o sequestro do imóvel desta matrícula, conforme autos do Inquérito Policial nº 930/00209/2022 da DEAPTI (processo nº 0196295-36.2022.8.19.0001), em virtude de determinação judicial; (Av-11) – **Cancelamento de Sequestro**: Nos termos de Ofício nº 60/2025/OF da 28ª Vara Criminal desta Comarca, de 16/01/2025, assinado pelo MM. Juiz Dr. Arthur Mazza Vaccari Machado Manfrenatti, fica cancelado o sequestro objeto da Av-9, referente ao processo nº 0196295-36.2022.8.19.0001, em virtude de determinação judicial.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0239978-0): R\$ 31.971,60 (trinta e um mil, novecentos e setenta e um reais e sessenta centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 126212-0): R\$ 217,80 (duzentos e dezessete reais e oitenta centavos), referente ao exercício de 2024.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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 arrependimento.- Cientes os Srs. interessados que constam às fls. 364 e às fls. 416, o seguinte despacho e a seguinte decisão: "... 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. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será

efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... Considerando se tratar de leilão judicial, em que o trabalho do leiloeiro prescinde da aproximação entre as partes interessadas, arbitra-se a comissão em 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, inclusive por força do que dispõe o artigo 24 do Decreto nº 21.981/32 e que será devida pelo arrematante, nos exatos termos do artigo 884 do Código de Processo Civil. Reduzir-se-á o percentual acima para 2,5% (dois e meio por cento) em caso de não realização de leilão por remição ou acordo entabulado...". - 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 trinta dias do mês de outubro 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, Valeria Silva Gonçalves de Paula, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Paula Silva Pereira - Juíza de Direito.