



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUARTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 222 / 224-C e 206, Lâmina II, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-4443 / 3133-2232  
E-mail: cap14vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à DOMENICO CAPULLI, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0006612-48.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LAGOA BEST RESIDENCE SERVICE contra DOMENICO CAPULLI, na forma abaixo:

A DRA. FLÁVIA GONÇALVES MORAES BRUNO, Juíza de Direito da Décima Quarta 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 DOMENICO CAPULLI, que no dia **01.06.2026, às 13hs:00min**, 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 **03.06.2026**, 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 termo de penhora às fls. 137 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 201 - descrito e avaliado às fls. 184/185 (em 31/08/2021).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel: situado na Rua Custódio Serrão, nº 21, Apartamento 607, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ. Devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 86.467, e pela inscrição municipal de nº 3.009.509-5 (IPTU), idade: 2003, área edificada de 91m2, conforme fotocópia da certidão que acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, natureza residencial, condomínio denominado "Edifício Lagoa Best Residence Service", com fachada em mármore, portão de entrada de blindex, contendo uma portaria 24 horas. Prédio com 06 pavimentos, total de 48 apartamentos, dois elevadores, piscina, garagem. APARTAMENTO: Sala com piso em porcelanato, varanda com piso em porcelanato, quarto com piso em porcelanato, closet com piso em porcelanato, suíte com piso em cerâmica e azulejo em pastilhas até o teto, cozinha americana com piso em porcelanato, parte da parede com azulejo em pastilhas até o teto, cobertura / terraço com piso em porcelanato, com piscina, com banheiro com piso em cerâmica e azulejo até o teto, lavabo, churrasqueira, e vista para o Cristo Redentor, e parte da Lagoa Rodrigo de Freitas. Encontra-se em bom estado de conservação. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, diversas linhas de ônibus que servem o bairro, estação de metrô de ônibus de superfície, táxis, transporte de aplicativos, e amplo comércio. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado nesta avaliação o método comparativo em que se assemelha com o valor de mercado atual. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 2.008.096,51 (dois milhões, oito mil, noventa e seis reais e cinquenta e um centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 86.467, (R-10) em nome de Domenico Capulli, divorciado; constando ainda da referida matrícula: (R-11/Av-12) – Alienação Fiduciária: o adquirente, na qualidade de fiduciante, deu o imóvel em alienação fiduciária à Itaú Administradora de Consórcios Ltda; (R-13) – Penhora: 46ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 0124300-68.2005.5.01.0046, Ação movida por Antônio Carlos Velasco em face de Capmetal Indústria e Comércio Ltda - EPP, e, outros; (Av-14) – Ajuizamento: 26ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0141217-96.2018.8.19.0001, proposta por Susana Luisa Gianarelli Urban em face de Domenico Capulli; (R-15) – Penhora: 2ª Vara Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução nº 0199664-47.2017.4.02.5101/RJ, proposta pela Caixa Econômica Federal – CEF em face de Domenico Capulli e Air Clean Tecnologia em Equipamentos Ambientais Ltda; (Av-17) – Indisponibilidade: Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01015728420165010066, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Domenico Capulli; (Av-18) – Indisponibilidade: Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – 28ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 00106184320155010028, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Domenico Capulli; (R-19/Av-21) – Penhora dos Direitos Aquisitivos do Fiduciante: 26ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0141217-96.2018.8.19.0001, proposta por Susana Luisa Gianarelli Urban em face de Domenico Capulli; (R-20) – Penhora dos Direitos do Fiduciante: 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Reclamação Trabalhista nº 0101572-84.2016.5.01.0066, proposta por Isabel Cristina da Silveira Pereira em face de Capmetal Indústria e Comércio Ltda - EPP, e, outros; (Av-22) – Indisponibilidade: Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região – 5ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro – Processo nº 01002530220185010005, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Domenico Capulli; certificado mais, que consta sobre o imóvel a seguinte prenotação: Livro Protocolo nº: 1-CZ; Fl.: 141; Nº: 517.855; Data: 19/06/2019; Título: Ofício expedido em 12/06/2019, pelo Juízo da 46ª Vara do Trabalho desta cidade; Natureza do Ato: Cancelamento de Penhora.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3009509-5): R\$ 56.035,52 (cinquenta e seis mil, trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2020 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 723779-5): R\$ 869,70 (oitocentos e sessenta e nove reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- 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](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, 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](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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos sete dias do mês de maio de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Eliane Guimarães Stiebler, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flávia Gonçalves Moraes Bruno - Juíza de Direito.