JUÍZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL
COMARCA DE BÚZIOS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta por TELEMAR NORTE LESTE S/A que move em face de GUNTER FRED SCHUSTER (processo nº 0000713-57.2005.8.19.0078), na forma abaixo:

O Dr. CARLOS GUSTAVO FERNANDES DE MORAIS, Juiz de Direito na primeira vara cível da Comarca de Búzios, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **GUNTER FRED SCHUSTER e ao COPROPRIETÁRIO NORBERT PAUL JOSEF FLASCH**, que no dia **14/12/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público**, **através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa,** apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/12/2026**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na "**MODALIDADE ONLINE**", referente a venda integral do imóvel: **Lote 15, Quadra Q, no Loteamento Condomínio Atlântico, atualmente conhecido como bairro da FERRADURA, neste Município de Armação dos Búzios/RJ**. Sua metragem total de acordo com os documentos apresentados, RGI e IPTU atualizado (2023), é de 621 metros quadrados. O imóvel encontra-se regularmente registrado sob a Matrícula 6.179 no Cartório de Registro de Imóveis do Ofício Único de Armação dos Búzios. Neste documento, consta que a área total do imóvel é de 1.835,50 (mil, oitocentos e trinta e cinco, e cinquenta) metros quadrados. Na guia de IPTU do imóvel, datada de 2018, há uma pequena divergência em relação à metragem do Terreno, constando como uma **Área total de 1.836,82 (mil, oitocentos e trinta e seis e oitenta e dois) metros quadrados**, **com área construída de 806,72 (oitocentos e seis, e setenta e dois) metros quadrados**. O Lote de Terreno fica acessível através de aclive e se distribui em área de declive, encontrando-se em área localizada com bastante verde, no bairro da FERRADURA, um dos mais valorizados da cidade, com grande apelo Turístico, bem próximo á Praia da Ferradura e com vista plena para esta. A região encontra-se servida de rede de distribuição de energia elétrica (ENEL), fornecimento regular de Água pela PROLAGOS, telefonia móvel e fixa, Internet Fibra ótica de diferentes empresas, contando com serviços de limpeza e iluminação pública. No entorno há casas e Mansões de alto padrão, bem como Pousadas de alto nível. O bairro também fica próximo à Delegacia, perto do Centro da Cidade (que inclui a Orla Bardot) e com fácil acesso a outras praias turísticas, além da Ferradura, como Praias do Forno e Brava, além da "Ponta da Lagoinha". O local é suprido por vans e ônibus, que passam na Avenida principal, como acontece no resto da cidade, havendo circulação limitada de transporte público nas Ruas internas do bairro. Casas de alto padrão, com Condomínios e Pousadas de renome nas proximidades. Com taxa de ocupação limitada da área Térrea do Terreno e percentual significativo da área construída embaixo no segundo pavimento, havendo bastante área livre/verde entre os imóveis. Há pequenos comércios nas proximidades, como Restaurantes e Pousadas. Trata-se de Terreno localizado no alto de uma subida, através da Rua Q, com a área construída e disponível organizada em "degraus", por estar distribuída, a propriedade, em área em declive. Com uma área total do imóvel é de 1.835,50 (mil, oitocentos e trinta e cinco, e cinquenta) metros quadrados, de acordo com o RGI, divergente, contudo, da Área declarada na Guia de IPTU do imóvel, datada de 2018, anexa ao presente Mandado, onde consta Área total de 1.836,82 (mil, oitocentos e trinta e seis e oitenta e dois) metros quadrados, com área construída de 806, 72 (oitocentos e seis, e setenta e dois) metros

quadrados. No RGI aparece as seguintes características e confrontações: “26,50m de comprimento na linha divisória da frente, confrontando com a Rua Q; 40,00m de comprimento na linha divisória dos fundos, confrontando com a terras da Cia Industrial Odeon; 73,00m na linha divisória lateral direita, confrontando com o Lote 16 dessa mesma Rua Q; e 50,00m na linha lateral esquerda, confrontando com o Lote 14 dessa mesma Rua Q, perfazendo uma área total de 1.835,50m2”. A construção é sólida e apesar de antiga encontra-se em bom estado de conservação. Segue o estilo buziano clássico, com alvenaria, Madeiras (Ipê e Maçaranduba), Vidros que permitem apreciação da vista e da beleza exterior, com piso em Pedra São Tomé resinada e rebaixamento do teto em gesso seguindo o desenho do telhado, composto por telhas coloniais e diferentes “águas”, como se observa nas fotos em anexo. A área construída encontra-se compartimentada da seguinte maneira: *Prédio principal em dois pavimentos, composto por hall de entrada, salões de restaurante, cozinha industrial, câmara frigorífica, Bar, terraço e área externa com churrasqueira e despensa. Há também, nesta casa principal, duas suítes “Master”, compostas por sala de estar, suíte com hidromassagem e varanda. Ambas com vista plena do Mar e Praia da Ferradura, com metragem diferenciada das demais. *Bangalôs 1 e 2: Nestes outros blocos, estão distribuídas as outras 07 (sete) suítes do imóvel, todas compostas por um quarto com varanda, piso em pedra São Tomé e rebaixamento de teto em gesso acompanhando o telhado, contando com armário embutido, cama box. No banheiro o revestimento cerâmico segue por toda parede, sendo de design antigo, atualmente “repintado”, contando com pia de granito, cortina de blindex e vaso sanitário. Possuem vista para o mar. * Piscina e Sauna: Atualmente desativadas, mas com linda vista da Praia da Ferradura; de acordo com informação colhida no local há ordem de demolição da atual piscina pela Prefeitura, não estando regularizada a obra. *Áreas comuns: os caminhos entre os blocos de construção são feitos de pedra, margeados por grama e vegetação. *Área de Estacionamento descoberta e compartilhada com demais imóveis distribuídos na área maior do que parecia ser, antes, uma espécie de Condomínio. *Estado de Conservação geral: Imóvel, atualmente, em bom estado de conservação, em pleno funcionamento de atividade comercial, tanto que tive acesso limitado às suítes por estarem, em sua maioria, alugadas, bem como Restaurante em pleno funcionamento. Os funcionários trabalhavam vestindo uniforme com o nome da “Pousada Royal Turquesa”. OBSERVAÇÃO: Vista DESLUBRANTE da PRAIA DA FERRADURA, da maioria dos pontos da propriedade. Tendência a ser permanente, a vista, diante da disposição da construção e do terreno em relação à Rua e ao bairro. Verificando outros imóveis semelhantes nas cercanias, verificou-se um preço médio de metro quadrado de área construída em terrenos do mesmo bairro, com metragens próximas, em torno de R$ 10.030.000 o metro quadrado. Chegamos a esse valor excluindo o de valor mais alto e o mais baixo e fazendo a média dos outros 8 imóveis que serviram de Amostra. Contudo, entre os imóveis da Amostra, há aqueles com padrão semelhante de acabamento e conservação e outros de altíssimo Padrão, outros, ainda, com terrenos de diferentes tamanhos, uns maiores, outros menores que o do imóvel Avaliado, que geram a diferença de valores verificada. Além da Pesquisa na Internet, foram feitas entrevistas com corretores locais e consideradas peculiaridades como qualidade de acabamentos, design, atualidade dos Projetos, área de estacionamento, proximidade e facilidade de acesso à Praia, etc. Por todos os itens acima expostos, bem como pesquisa realizada com corretores locais para tomada de preços de imóveis semelhantes na região, além de anúncios veiculados na Internet, **AVALIO** o presente imóvel (2023), em R$ 7.800.000,00, referente a 1.800.180,0180 Ufirs, **que atualizada nesta data monta em R$ 8.929.612,96 (oito milhões, novecentos e vinte e nove mil, seiscentos e doze reais e**

noventa e seis centavos). Seguem as fotografias que fazem parte do laudo de avaliação:

Fachada do imóvel



Descida pela lateral externa (lado direito) do imóvel, com vista e parte do Restaurante (entrada p. Suíte 1503)



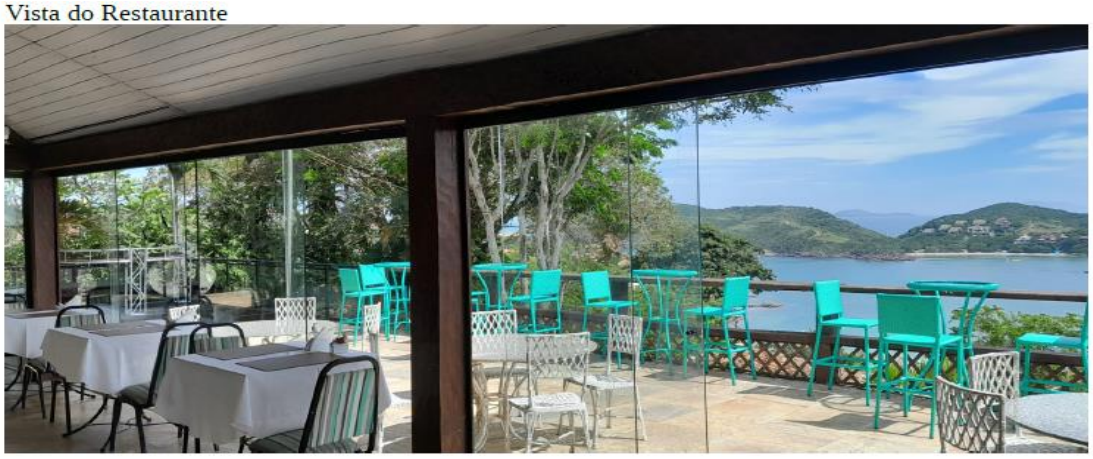
Vista com Restaurante e indicação das Suítes 1504-1509



Vista com Restaurante



Vista do Restaurante



Vista Panorâmica



Vista Externa de um dos Blocos de suítes



De acordo com a certidão de ônus reais do Ofício Único de Búzios, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 6179, em nome do Devedor e do coproprietário Norbert Paul Josef Flasch, onde consta penhora da presente ação e penhora determinada pelo juízo da 3ª. Vara cível de Cabo Frio, nos autos da ação movida pelo Espólio de Theo Gerhard Hillrich de Vries contra o Devedor (0007093-06.2005.8.19.0011). **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL**: **1) IPTU** – R$ 308.846,39. **O débito principal da execução monta em R$ 1.154.080,52 (agosto de 2022)**. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU, Foro e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. **Ficam cientes os interessados sobre a r. decisão do Douto Juízo no que diz respeito a preferência em favor do coproprietário (ie 964/965):** "*...Mantenho a autorização para alienação da integralidade do imóvel de matrícula nº 6.179 do Ofício Único de Armação dos Búzios, permanecendo a constrição limitada à quota-parte de 50% pertencente ao executado. Ficam preservados o direito de preferência do coproprietário NORBERT PAUL JOSEF FLASCH e a reserva de sua quota-parte de 50%, calculada sobre o valor atualizado da avaliação, vedada a alienação por preço que inviabilize essa garantia, conforme determinado às fls. 941/942...*". As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL**: O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO**: **Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma** (www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO**: Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA**: A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos. O cronômetro será prorrogado por mais 3 minutos até não haver mais lances** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA**: (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ**. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos

25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO**: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel, a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que 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 INTIMAÇÃO POR EDITAL**: Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e vinte e seis. Eu, Celso Machado Tatagiba, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Carlos Gustavo Fernandes de Morais – Juiz de Direito.