Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TERESÓPOLIS
(Rua Carmela Dutra, nº 678, 5º andar, Agriões, Teresópolis/RJ)
E-mail: ter01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da ação de Cobrança de Cotas Condominiais, em fase de Cumprimento de Sentença, movida por **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XI** (Adv. Dr. Paulo Vinícius Motta de Gomes Tostes, OAB/RJ 138.382, e Dr. Amilcar Machado, OAB/RJ 26.621) e **PAULO VINÍCIUS MOTTA DE GOMES TOSTES** (honorários sucumbenciais) em face de **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS GOMES BAZZANO**, processo nº **0003200-22.2003.8.19.0061**, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente ao executado **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS GOMES BAZZANO**, revel, através de seu Curador Especial, a **Defensoria Pública**; aos herdeiros **ROBERTO BAZZANO** e **VITÓRIA GOMES BAZZANO**, que se encontram em lugar incerto e não sabido, ficando intimados pelo presente edital, na forma do art. 889, parágrafo único, do CPC; ao terceiro interessado **DERLY MAURO CAVALCANTE DA SILVA**, OAB/RJ 40.777, através de seus advogados, Dra. Dominique Sander Leal Guerra – OAB/RJ 104.564 e Dr. Sandro Marques Cavalcante Silva – OAB/RJ 154.461, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão no dia 09/12/2026, a partir das 11,00h**, POR PREÇO NUNCA INFERIOR A 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DA **AVALIAÇÃO atualizada** de **R$ 2.569.204,00** (dois milhões, quinhentos e sessenta e nove duzentos e quatro reais), equivalentes a 517.942,90 Ufir´s/RJ, homologada às fls. 584/585 e restabelecida pelo v. acórdão do Agravo de Instrumento nº 0074811-52.2025.8.19.0000 (fls. 732/743), e, não havendo licitantes, estará reaberto para lances, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão no dia 16/12/2026, a partir das 11,00h**, de forma online, por valor **não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENÓRIO DE PAULA**, Matrícula nº 19 da JUCERJA, devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro/RJ, tel.: (21) 2524-0545 / 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e

vendido o bem avaliado à fl. 381, constituído de: **FRAÇÃO IDEAL DE 5.567/407.300 VINCULADA À ÁREA 3 DA QUADRA XI (11), GLEBA 11, DA GRANJA COMARY, Alto, Condomínio Comary Gleba XI-A, bairro Carlos Guinle, Teresópolis/RJ**, com área de **4.800,00 m²**, tendo **de frente** 34,00m pela curva de concordância das Ruas A e D; **nos fundos** mede 72,00 m, limitando-se com terras do Espólio de Gilda de Oliveira Rocha Guinle e outros ou sucessores; pela **lateral direita** mede 86,00 m e pela **lateral esquerda** mede 91,00 m, limitando-se com as áreas 2 e 4 da quadra 11. Trata-se de terreno todo em mata aparentemente nativa (mata atlântica), em topografia acidentada, próximo ao Parque Nacional da Serra dos Órgãos. **Matriculado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Teresópolis, sob o nº 5.251, Livro 2-Q, fls. 292, em nome de LUIZ CARLOS GOMES BAZZANO. Consta R-5 PENHORA destes autos**. Inscrito na **Prefeitura Municipal de Teresópolis** sob nº **2166259**, cadastro nº 52341, Quadra 11, Lote 03, Setor 01, logradouro Rua Carlos Guinle, constam débitos referente aos exercícios de 2013 a 2026, no montante de R$84.462,64 (oitenta e quatro mil quatrocentos e sessenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), mais acréscimos legais. **CONSTA DOS AUTOS, na forma do art. 886, VI, do CPC:** (i) **Ação de Usucapião nº 0813015-09.2023.8.19.0061**, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis, tendo por objeto o imóvel ora leiloado, cuja prejudicialidade foi afastada pelo v. acórdão do Agravo de Instrumento nº 0074811-52.2025.8.19.0000, proposta por **DERLY MAURO CAVALCANTE DA SILVA**, proprietário do imóvel contíguo, admitido nos autos como assistente simples, que alega diversas matérias que, segundo o v. acórdão de fls. 732/743, não comporta discussão nestes autos do leilão; (ii) a pendência do **Agravo em Recurso Especial nº 3359613/RJ (2026/0283681-1)** no Superior Tribunal de Justiça, interposto contra o referido acórdão, não produziu efeito suspensivo. O imóvel será alienado em caráter ad corpus e no estado em que se encontra, livre de todos os ônus, os quais ficam sub-rogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC e do art. 130, parágrafo único, do CTN. O executado, através de seu Curador Especial, teve ciência da penhora e da avaliação nos autos. Edital na íntegra no Cartório, afixado no átrio do Fórum, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação On-line:** 1) Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, 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); 2) Aceitar os termos e condições do contrato; 3) Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; 4) Instalar proteção antivírus e firewall e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões; 5) A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico; 6) Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; 7) Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão; 8) Para que todos os "Usuários" interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o "Usuário" que efetivou o último lance será o arrematante. Cientes os licitantes de que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC). **Arrematação à vista ou a prazo de até 7 (sete) dias, mediante caução de 20% do valor da arrematação**, acrescida de **5% de comissão do leiloeiro**, à vista, a ser paga pelo arrematante diretamente ao Leiloeiro, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo legalmente permitido; e, nos termos do item 5 da decisão de fls. 584/585, **comissão de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor da avaliação**, a ser paga ao Leiloeiro pela parte que der causa, no caso de acordo, remição, pagamento ou qualquer ato que enseje a suspensão ou extinção da execução após a expedição deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente às despesas com o processamento do leilão, com a devida prestação de contas. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidas do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário ou transferência eletrônica. Decorrido o prazo 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. Cientes os interessados de que, pelo não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao

leiloeiro, voltando o bem a novo leilão, não sendo admitido a participar o arrematante remisso (art. 897 do CPC). Teresópolis, aos dezesseis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. ANGELA PATRICIA DE ALMEIDA FERRAZ, Chefe de Serventia, Mat. 01/20644.