



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 31ª Vara Cível

Av. Erasmo Braga, 155 - 3º andar, sala 327/329/331 D - CEP: 20210-030 - Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 3133-2332 e-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05(dias) dias (ART. 879 - II; 882 - §1º, 2º CPC e RESOLUÇÃO CNJ nº 236, Art. 10 - §Único), extraído dos autos da Ação de Procedimento Comum proposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DEL VALLE em face dos ESPÓLIOS DE MERI PAZOS BUGARIN e RAUL PAZOS BUGARINI - Processo nº. 0282492-67.2017.8.19.0001, passado na forma abaixo:

O DR. LUIZ CLAUDIO SILVA JARDIM MARINHO – Juiz de Direito Titular da Vara acima, FAZ SABER o presente Edital aos interessados que virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente aos **ESPÓLIOS de MERI PAZOS BUGARIN e RAUL PAZOS BUGARIN, na pessoa do seu representante legal MARISTELA PAZO BUGARIN e MERI PAZOS BUGARIN, HERDEIROS E/OU SUCESSORES, na forma do Art. 889, Inciso I e §único do CPC**, de que no dia **14/09/2026** às 12:00 horas, com término às 12:20 horas, será aberto o **1º Público Leilão**, através da **Plataforma de Leilões - www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, devidamente credenciado no TJ-RJ, estabelecido à Av. Erasmo Braga nº. 277 – Sala 608, Centro/RJ., tel. 21 2220-0863, e-mail: **suporte@gustavoleiloeiro.com**, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **17/09/2026**, no mesmo horário e local, o **2º Público Leilão** a partir de **50% do valor da avaliação – Art. 885 e 891, §único do CPC**, que estará aberto na forma online, ao imóvel penhorado às fls. 512 (Termo da Penhora); descrito e avaliado às fls. 519, como segue:

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Imóvel situado na RUA DE SANTANA Nº 178 – APARTAMENTO 201, CENTRO/RJ., com 32 m2.** nº da matrícula 292394; inscrição 0.642.030-1. Foi efetuada a vistoria do imóvel no dia 29/09/2025, às 7:30 horas, na presença da Sra. Natália, que é constituído de sala, quarto, banheiro e uma pequena cozinha, em estado ruim de conservação. O prédio possui portaria 24 horas e dois elevadores. Para elaboração da presente avaliação foi utilizado o método comparativo de dados do mercado. Assim, **AVALIO** o imóvel acima descrito em R\$ 220.000,00. **Equivalente a 46.307,9902 Ufir's, que na data de expedição do presente Edital corresponde ao valor de R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais).**

- Conforme certidão expedida pelo cartório do 09º Ofício do Registro de Imóveis, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 292394, assim descrito: Apartamento 201 do prédio situado na Rua Santana nº. 178 na Freguesia de Santana e correspondente fração ideal de 1/108 do domínio útil do terreno designado como lote 3 do PAL 16008, FOREIRO a antiga prefeitura do Distrito Federal. Proprietária: Marie Pazos Bugarin, casada com Raul Pazos Bugarin, constando no ato **AV-1 HABITE-SE**: Concedido em 26/08/1957; **R – 2 PENHORA**: Juízo da 12ª VFP – Execução Fiscal – Processo nº. 2003.120.032008-0, para garantida da dívida no valor de R\$ 465,13; **R – 3 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação, para garantia da dívida no valor de R\$ 99.095,68.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 0.642.030-1. Área edificada = 32 m2.

- Certidão Fiscal e Enfitéutica, apresenta débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de **R\$ 447,25**, mais os acréscimos legais.

- Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 299331-9, em débito no exercício de 2021 a 2025, perfazendo o total de **R\$ 290,18**.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

– 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).

- O devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no artigo 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903 do CPC).

- 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. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- **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**. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (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 Res. 236/2016 CNJ).

- 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. O pagamento será 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, 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. 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.

- A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus, o que vai ao encontro da principiologia instaurada pelo novo CPC.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, nos termos do Art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência.
- Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamentos parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.
- O pagamento da comissão ao leiloeiro se dará na forma da Resolução 236 do CNJ, sendo devido, em qualquer caso, reembolso pelas despesas comprovadamente realizadas.
- 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 – Inciso I e § Único 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 chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através da plataforma de leilões on-line: www.gustavoleiloeiro.com.br, e www.sindicatodosleiloeirosrj.com, de acordo com o Art. 887 e § 2º e 3º do CPC, bem como, observadas as regras do artigo 886 do CPC, consoante o art. 884 do CPC, e estará afixado no local de costume.
- Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 05 dias do mês de agosto do ano de 2026. Eu, Andrea Rodrigues Carneiro Azevedo – matr. 01/31370, Substituta da Titular da Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dr. Luiz Cláudio Silva Jardim Marinho – Juiz de Direito.