PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Prazo de Intimação: 10 (dez) dias

INFORMAÇÕES DO PROCESSO JUDICIAL

Vara/Comarca	12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL/RJ
Número do Processo	**0337439-95.2022.8.19.0001**
Ação Judicial	EXECUÇÃO FISCAL
Exequente	MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
Executado	ESPÓLIO DE JUAREZ KOPROVSKI PARDELLAS
Proprietários Registrais	JUAREZ KOPROVSKI PARDELLAS, CPF 043.431.157-04 (R-2 da matrícula nº 42.833)
Leiloeiro Oficial	MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO – MAT. 206 JUCERJA
Site	www.mauromarcello.lel.br
Contato	(21) 3195-6005 | contato@mauromarcello.lel.br

A DOUTORA KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES, **JUÍZA DE DIREITO NA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**, nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER a todos quantos possa interessar que será realizado **LEILÃO JUDICIAL NA MODALIDADE ELETRÔNICA** do bem adiante descrito, conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Mauro Marcello da Costa Machado**, devidamente credenciado junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, observadas as condições a seguir especificadas.

1. DATAS E HORÁRIOS DO LEILÃO

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, no site www.mauromarcello.lel.br, conforme o calendário abaixo:

Modalidade	Abertura	Encerramento
1º Leilão	17/11/2026 às 14h	19/11/2026 às 14h
2º Leilão	19/11/2026 às 14h	24/11/2026 às 14h

1º Leilão: Os lances poderão ser ofertados a partir da abertura até o encerramento do leilão, pelo valor mínimo correspondente ao da avaliação. Não havendo lances no primeiro leilão, o segundo leilão será aberto automaticamente, permanecendo assim até seu encerramento.

2º Leilão: A alienação ocorrerá pela melhor oferta, não sendo aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Característica	Imóvel
Endereço	AVENIDA OLEGÁRIO MACIEL, Nº 542, PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, RIO DE JANEIRO/RJ. TERRENO COM 12,00M DE FRENTE E FUNDOS POR 37,00M DE EXTENSÃO EM AMBOS OS LADOS, CONFRONTANDO NOS FUNDOS COM O LOTE 18, À DIREITA COM O LOTE 23 E À ESQUERDA COM O LOTE 25. PRÉDIO COMERCIAL DE USO EXCLUSIVO, DESTINADO A AGÊNCIA BANCÁRIA, COM DOIS PAVIMENTOS, MAIS COBERTURA E SUBSOLO DESTINADO A ESTACIONAMENTO, COM 15 VAGAS VINCULADAS AO PRÉDIO (13 NO SUBSOLO E 2 DESCOBERTAS NO 1º PAVIMENTO), DESIGNADO PELO Nº 542 – LOJA, COM HABITE-SE CONCEDIDO EM 19/11/1981 (AV-4). TERRENO DE MARINHA, COM FORO AVERBADO EM FAVOR DA UNIÃO FEDERAL (AV-14), **CUJOS EFEITOS ESTÃO SUSPENSOS DESDE 26/08/2009 (AV-21).** NO CADASTRO MUNICIPAL (INSCRIÇÃO 0.591.070-8), O IMÓVEL CONSTA COMO AVN OLEGÁRIO MACIEL, 00542, BARRA DA TIJUCA, TIPOLOGIA ESPECIAL, NÃO RESIDENCIAL, IDADE 1982.
Bairro / CEP	Barra da Tijuca — RJ — CEP 22621-200
Área Construída	1.193 m² (IPTU 2026)
Matrícula / Ofício RGI	Matrícula nº 42.833 — 9º Ofício de RGI RJ.
Inscrição IPTU	0.591.070-8
Nº CBMERJ	3830176-8
Valor de avaliação	R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais)

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais Ativos

Tipo e grau atual	Ato	Vara e processo	Credor e devedor
Penhora — 1º grau	R-17 (retificado pelas Av-19 e Av-23)	12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ. Execução fiscal nº 2004.120.047069-9. Valor: R$ 54.410,72.	Exequente: Município do Rio de Janeiro. Executado: Juarez Koprovski Pardellas.
Penhora — 2º grau	R-20 (retificado pela Av-23)	12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ. Execução fiscal nº 2005.120.048768-9. Valor: R$ 424.849,42.	Exequente: Município do Rio de Janeiro. Executado: Juarez Koprovski Pardellas.
Penhora — 3º grau	R-24	12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ. Execução fiscal nº 0164610-31.2010.8.19.0001. Valor: R$ 268.822,40.	Exequente: Município do Rio de Janeiro. Executado: Juarez Koprovski Pardellas.
Penhora — 4º grau	R-25	12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ. Execução fiscal nº 0142125-66.2012.8.19.0001. Valor: R$ 106.223,09.	Exequente: Município do Rio de Janeiro. Executado: Juarez Koprovski Pardellas.

Tipo e grau atual	Ato	Vara e processo	Credor e devedor
Penhora — 5º grau	R-30	12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ. Execução fiscal nº 0141576-56.2012.8.19.0001. Valor: R$ 640.812,33.	Exequente: Município do Rio de Janeiro. Executado: Juarez Koprovski Pardellas.
Foro (terreno de marinha)	Av-14 e Av-21	Foro averbado em favor do domínio da União, por se tratar de terreno de marinha (Ofícios 1866/GRPU-RJ e 1274/GRPU-RJ). **Efeitos suspensos a partir de 26/08/2009, por tutela recursal do TRF-2 na Apelação Cível nº 2006.5101004674-4**.	Senhorio direto: União Federal. Proprietário: Juarez Koprovski Pardellas.
Constrição desta execução fiscal	Não registrada	12ª Vara de Fazenda Pública da Capital/RJ. Execução fiscal nº 0337439-95.2022.8.19.0001. Auto de arresto e avaliação de fl. 24 (diligência em 07/03/2024; auto de 02/05/2024).	Exequente: Município do Rio de Janeiro. Executado: Espólio de Juarez Koprovski Pardellas.

2.2. Avaliação

Avaliação	Indireta
Valor (R$)	R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais)
Fls.	24

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

IPTU (Dívida Ativa — 2018 a 2024)	R$ 3.032.338,43, posição em 19/10/2026 (guia nº 2026/1017712: principal R$ 2.748.915,69, honorários R$ 223.858,79 e custas R$ 59.563,95)
IPTU (2025 e 2026)	R$ 513.925,01, posição em 11/09/2026 (2025: R$ 272.968,20; 2026: R$ 240.956,81, incluídas as cotas 09 e 10, ainda não vencidas naquela data)
FUNESBOM (2021/2025)	R$ 9.039,26, posição em 11/09/2026 (exercícios 2021, 2022 e 2025). Exercícios 2023 e 2024 inscritos em dívida ativa estadual, sem valor informado.

As informações e valores foram extraídos das certidões e documentos constantes dos autos, estando sujeitos a atualização conforme a legislação vigente.

3. VALOR MÍNIMO DE VENDA

Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, nos termos do artigo 891 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

4. SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS

A aquisição de bem em leilão judicial tem caráter originário para o arrematante. A venda será realizada livre de débitos e desembaraçada, com sub-rogação das dívidas — especialmente as tributárias — no preço da arrematação, conforme o 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, e nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN. O STJ na afetação do Tema 1134, que trata da sub-rogação de débitos tributários nos leilões judiciais, firmou tese de que a arrematação é aquisição originária, e, determinou que comprador não responde por IPTU, ITR ou outros débitos tributários incidentes antes da arrematação.

O arrematante não responderá por débitos anteriores à arrematação, subsistindo eventual saldo não absorvido pelo preço exclusivamente em face do executado, sem qualquer repercussão sobre o imóvel.

A alienação será efetivada com a baixa de eventuais gravames, nos termos do artigo 320-G do Provimento nº 188/2024 do CNJ.

5. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

Conforme os artigos 12 e seguintes da Resolução nº 236/2016 do CNJ, para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá:

- Efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do primeiro leilão. O não cumprimento deste prazo poderá inviabilizar a participação.
- Após a aprovação do cadastro, acessar a área de usuário com login e senha, e solicitar habilitação para o lote de interesse. A habilitação implica a aceitação integral das condições deste edital.
- O cadastro é único e válido para todos os leilões. A habilitação, porém, deve ser solicitada individualmente para cada certame.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento, exigir a confirmação das informações cadastrais e recusar ou inabilitar cadastros com dados imprecisos, conflitantes ou suspeitos.

Os lances somente poderão ser ofertados por meio do site do leiloeiro, com o usuário devidamente autenticado, até a data e horário de encerramento. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, sendo o usuário integralmente responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

6. LANCE VENCEDOR E REGRAS DO CERTAME

Será declarado vencedor o licitante que oferecer o lance mais alto, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido neste edital.

Caso o depósito não seja realizado nos prazos e condições fixados, os lances anteriores serão comunicados ao Juízo para convocação dos ofertantes remanescentes, por ordem de classificação, para ratificação do lance e lavratura de novo auto de leilão, nos termos dos artigos 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC, sujeitando o arrematante inadimplente às penalidades legais.

6.1. Somente serão admitidos lances registrados diretamente no site do leiloeiro, em observância ao princípio da publicidade e para garantir transparência em tempo real a todos os participantes.

6.2. Os lances efetuados no site destinam-se exclusivamente à modalidade de pagamento à vista. Interessados na aquisição parcelada deverão apresentar proposta nos autos do processo, por meio de advogado constituído, abstendo-se de registrar lances no site (ver item 9).

6.3. Havendo lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos, de forma sucessiva, até que não sejam apresentados novos lances.

6.4. Quanto à preferência na arrematação, aplicam-se as regras do artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC:

- **6.4.1.** Em caso de igualdade de ofertas, será assegurado direito de preferência na seguinte ordem: cônjuge, companheiro(a), descendente e ascendente do executado.
- **6.4.2.** O interessado em exercer o direito de preferência deverá comunicar formalmente o leiloeiro, pelo e-mail contato@mauromarcello.lel.br, com antecedência mínima de 48 horas da data do leilão, informando qualificação completa, endereço e telefone para contato.
- **6.4.3.** O exercício do direito de preferência ocorrerá após o encerramento do leilão, quando o lance vencedor for divulgado e seu valor comunicado ao titular da preferência.

• **6.4.4.** O titular da preferência deverá confirmar expressamente o exercício do direito pelo mesmo valor do lance vencedor e efetuar o pagamento integral — valor da arrematação e comissão do leiloeiro — nos prazos e condições deste edital, sob pena de perda do direito, ocasião em que será mantido o resultado original do leilão.

6.5. O exequente que não adjudicar o bem antes da publicação do edital somente poderá adquiri-lo na condição de arrematante, com preferência em caso de igualdade de lance, sendo-lhe devida a comissão do leiloeiro, conforme o artigo 892, § 1º, do CPC.

6.6. Se o exequente for o único credor e desejar lançar, não precisará revelar o preço. Havendo mais de um credor, deverá depositar integralmente os valores dos demais créditos, nos termos do artigo 892, § 1º, do CPC.

6.7. Os lances eletrônicos somente serão válidos quando recebidos pelo servidor do leiloeiro antes do encerramento do lote. Problemas de velocidade de conexão ou falhas de comunicação não serão aceitos como justificativa.

6.8. Em caso de desistência imotivada ou inadimplemento — tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro —, o licitante vencedor perderá a caução referida no item 8, responderá pelas despesas de realização de novo leilão (por analogia ao art. 93 do CPC) e estará impedido de participar de certames futuros. Não efetuado o depósito inicial de 30%, o lance poderá ser invalidado, sendo convocado o autor do lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme o art. 26 da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O Juízo poderá ainda aplicar multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor ofertado, nos termos dos artigos 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC.

6.9. Constatado dolo na condução dos lances, o valor devido pelo vencedor após a declaração de inviabilidade do resultado será o do maior lance ofertado antes do início do aumento artificial de preço.

6.10. Qualquer suspeita de participação fraudulenta, combinada ou simulada com o executado, seu patrono ou terceiros, com o objetivo de prejudicar o ato judicial, será comunicada ao Ministério Público para apuração nos termos do artigo 359 do Código Penal.

6.11. A tentativa infundada de apontar defeitos ou vícios após o leilão, com o objetivo de induzir o arrematante a desistir, sujeitará o autor à sanção do artigo 903, § 6º, do CPC, podendo o Juízo fixar multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem, sem prejuízo das perdas e danos.

6.12. O uso de equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram no funcionamento do site de leilões acarretará responsabilidade civil e criminal ao infrator.

6.13. O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos decorrentes de falhas técnicas ou instabilidades na rede de internet.

7. AUTO DE ARREMATAÇÃO

Assinado o auto de arrematação pelas partes interessadas, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, independentemente de recursos ou ações de qualquer natureza, nos termos do artigo 903 do CPC.

7.1. A assinatura do auto de arrematação pelo leiloeiro e pelo arrematante não autoriza a retirada ou transferência do bem arrematado. Para tanto, serão necessários a carta de arrematação e/ou mandado de entrega, expedidos pelo Juízo após a homologação.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A arrematação será realizada à vista, mediante depósito judicial ou por meio eletrônico vinculado ao processo, até o dia útil seguinte ao encerramento do leilão, conforme o artigo 892 do CPC.

É admitido o pagamento inicial de 30% (trinta por cento) do valor arrematado, a título de caução, em até 24 (vinte e quatro) horas, com o saldo de 70% (setenta por cento) a ser depositado em até 15 (quinze) dias. O inadimplemento acarretará a perda da caução, nos termos dos artigos 885 e 897 do CPC.

Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá providenciar a guia de depósito judicial no portal do TJRJ (CIDADÃO > DEPÓSITO JUDICIAL > DEPJUD), disponível em: https://www.tjrj.jus.br/web/guest/servicos/deposito-judicial.

8.1. O arrematante deverá comprovar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo, dentro dos prazos fixados. O descumprimento será comunicado ao Juízo,

sujeitando o arrematante às sanções civis e criminais previstas no artigo 897 do CPC e no artigo 358 do Código Penal.

9. PROPOSTA DE AQUISIÇÃO PARCELADA

O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar proposta escrita nos autos do processo judicial, por meio de advogado constituído, observados os seguintes requisitos, nos termos do artigo 895 do CPC:

- Até a data do 1º leilão: por valor não inferior ao da avaliação.
- Até a data do 2º leilão: por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.
- A proposta deverá contemplar, em qualquer hipótese: (i) pagamento à vista de no mínimo 25% do valor ofertado; (ii) saldo parcelado em até 30 meses, com garantia por hipoteca do próprio bem; (iii) comissão do leiloeiro; (iv) indicação de prazo, modalidade, indexador de correção monetária e demais condições de pagamento.

O atraso no pagamento de parcelas sujeitará o adquirente à aplicação de multa a ser fixada pelo Juízo. A comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total ofertado, deverá ser paga integralmente e à vista ao leiloeiro no ato da homologação judicial da proposta.

A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

10. COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro corresponde a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do arremate, incidindo também nos casos de aquisição parcelada nos termos do artigo 895 do CPC. Deverá ser paga diretamente ao leiloeiro no ato do leilão ou na homologação da proposta de parcelamento, conforme o caso, na conta bancária a ser informada na ocasião, nos termos do artigo 884, parágrafo único, do CPC, e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

Havendo remição ou qualquer ato do devedor, credor ou terceiro que obste a consumação do leilão após o início do procedimento eletrônico — com a publicação do edital no site do leiloeiro —, será devida comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo até o limite de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas, nos termos do parágrafo único do artigo 884 do CPC.

11. REMIÇÃO DA DÍVIDA:

O executado poderá exercer o direito de remição, conforme o art. 826 do CPC, até a data de abertura do leilão eletrônico no site do leiloeiro. O leilão somente será suspenso mediante o pagamento integral de todas as dívidas que recaem sobre o imóvel, inclusive aquelas inscritas em dívida ativa, sejam objeto de execução fiscal ou cobrança amigável. Não é permitida a possibilidade de parcelamento do crédito tributário após o início do procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, conforme vedado pelo art. 14, inciso I, do Decreto nº 34.209/2011. Apenas a quitação total dos débitos impede a realização do leilão. FICA CONSIGNADO QUE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSPENDER O LEILÃO. Caso o devedor exerça o direito de remição após o início do procedimento eletrônico, com a publicação do edital no site do leiloeiro, será devida a comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo, até o limite de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor da avaliação, nos termos do parágrafo único do art. 884 do CPC, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas para o leilão.

12. DESPESAS

Os valores comprovadamente adiantados pelo leiloeiro serão reembolsados após a prestação de contas aprovada pelo Juízo. Não havendo arrematação, as despesas serão ressarcidas pelo exequente, conforme o artigo 82 do CPC e o artigo 22, 'f', do Decreto nº 21.981/32.

13. IMISSÃO NA POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM

A carta de arrematação e a imissão na posse do imóvel deverão ser requeridas pelo arrematante nos autos do processo judicial e somente serão expedidas após o depósito judicial integral do valor da arrematação, o pagamento da comissão do leiloeiro, do ITBI e das custas judiciais, conforme o artigo 901, § 1º, do CPC.

Todas as despesas posteriores à arrematação necessárias à transferência patrimonial do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.

14. RESSALVAS

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantias de qualquer natureza, não cabendo reclamação posterior quanto às suas condições. É responsabilidade exclusiva do interessado verificar o estado do bem antes das datas designadas para o leilão.

As características, medidas e situação do bem descritas neste edital foram extraídas das certidões legais disponíveis e do laudo de avaliação anexados ao processo, sendo de caráter meramente enunciativo.

Incumbe ao arrematante apurar eventuais restrições decorrentes de zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INEMA ou INCRA, bem como adotar as medidas necessárias à obtenção de alvarás, atestados e demais documentos perante os órgãos públicos competentes.

Consta do auto de fl. 24 que a Oficiala de Justiça encontrou o imóvel fechado, com placa de venda, e o avaliou de acordo com o valor anunciado para venda, de forma indireta, sem vistoria. Consta da matrícula (Av-14) o foro em favor da União Federal, por se tratar de terreno de marinha, com efeitos suspensos desde 26/08/2009 (Av-21), por decisão do TRF-2 na Apelação Cível nº 2006.5101004674-4, cuja situação atual não consta dos documentos. A informação "imóvel não foreiro" da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica municipal refere-se exclusivamente a aforamento ao Município. A área construída diverge entre o IPTU 2026 (1.193 m²) e o CBMERJ (740 m²), e não consta da matrícula. As locações registradas na matrícula foram canceladas (Av-12 e Av-26).

15. INTIMAÇÃO

Ficam intimados do leilão, por meio do presente edital, o devedor e seu cônjuge (se casado for), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador e vendedor, os credores e demais interessados, nos termos do artigo 274, parágrafo único; artigo 887, §§ 2º, 3º e 5º; e artigo 889, parágrafo único, todos do CPC, nos casos em que não seja possível a intimação pessoal.

Ficam igualmente intimados, nominalmente, o executado ESPÓLIO DE JUAREZ KOPROVSKI PARDELLAS, na pessoa de seu inventariante (não identificado nos documentos), sendo JUAREZ KOPROVSKI PARDELLAS, CPF 043.431.157-04, o proprietário conforme a matrícula nº 42.833 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital; VERA LUCIA FERNANDES PARDELLAS, cônjuge (Av-29); o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, credor com penhoras anteriormente averbadas (R-17, R-20, R-24, R-25 e R-30), nos termos do artigo 889, inciso V, do CPC; e a UNIÃO FEDERAL, quanto ao foro averbado (Av-14), com efeitos suspensos (Av-21), nos termos do artigo 889 do CPC.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações complementares poderão ser obtidas diretamente nos autos do processo eletrônico ou junto ao leiloeiro:

- Telefone: (21) 3195-6005
- E-mail: contato@mauromarcello.lel.br
- Site: www.mauromarcello.lel.br

Para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado no site do leiloeiro (www.mauromarcello.lel.br), no portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro (www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e afixado pela Serventia do Juízo no local de costume, observadas as disposições do artigo 887, § 2º, do CPC, e da Resolução nº 236 do CNJ. Rio de Janeiro, 20 de outubro de 2026.