

JUIZO DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL
COMARCA DE PETRÓPOLIS

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FEDERAL em face de M^a CRISTINA DE MELLO E ALVIM DOS SANTOS e ESPÓLIO DE ANGELA CUNHA E SILVA MELLO ALVIM (Processo nº 0092945-55.2012.8.19.0042), na forma abaixo:

O Dr. ENRICO CARRANO, Juiz de Direito na primeira vara cível da comarca de Petrópolis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente, a **M^a CRISTINA DE MELLO E ALVIM DOS SANTOS, ESPÓLIO DE ANGELA CUNHA E SILVA MELLO ALVIM, através seus herdeiros FERNANDA DE MELLO E ALVIM MAYALL e JOÃO ALFREDO DE MELLO E ALVIM CHANOCA**, que no dia **01/12/2025 às 15h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04/12/2025**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel (ie 354), o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, referente ao imóvel: **Direito e Ação sobre o Apartamento 203, situado na Rua do Imperador, 761, Centro, Petrópolis/RJ.** Características: Apartamento de Fundos, com 108m2 de Área Edificada, composto por 2 quartos, sala, cozinha, área e dependência completa de empregada, em péssimo estado geral de conservação. Avaliação fixada pelo juízo em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 7º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 6394, em nome dos Devedores, onde consta: R.4 – penhora determinada pela 02ª vara cível de Petrópolis nos autos da ação de cobrança movida pelo Condomínio-Credor; R.8 – penhora determinada pela 01ª vara cível de Petrópolis, nos autos da ação movida por Carlos Alberto furtado; e, penhora da presente ação. O imóvel é foreiro a Cia Imobiliária de Petrópolis. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição 01080031359001) – R\$ 71.912,06; **02) CONDOMÍNIO** – R\$ 478.294,26. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. O condomínio dará quitação ao arrematante.* **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **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 ARREMATACÃO:** 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 (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. **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 conterà, 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). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. 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 3% 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, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado nesta Cidade de Petrópolis, aos dezesseis dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco. Eu, Eduarda Maria da Gama Paul, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Enrico Carrano – Juiz de Direito.