

JUIZO DE DIREITO DA 03ª 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 SÍTIO DO REPOUSO que move em face de CILEIA MALHEIROS RIBEIRO (processo nº 0807573-56.2022.8.19.0042), na forma abaixo:

A Dra. PATRICIA DOMINGUES SALUSTIANO, Juíza de Direito na terceira vara cível da Comarca de Petrópolis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIO DE SYLVIO RIBEIRO JÚNIOR, através de seus herdeiros RAFAEL MALHEIROS RIBEIRO, RODRIGO MALHEIROS RIBEIRO, GUILHERME MALHEIROS RIBEIRO e por si CILEIA MALHEIROS RIBEIRO**, que no dia **06/04/2026 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa, com escritório na Avenida das Américas nº 4200, bloco 01, sala 301 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **09/04/2026**, 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 ao bem: **Domínio útil do Lote 20-A (casa 20-A), situado na Rua Antônio da Silva Ligeiro, nº 666, Condomínio Sítio Repouso, Independência, Petrópolis/RJ**, foreiro à Cia. Imobiliária de Petrópolis, com a superfície de 1.247,78m², fazendo testada para a rua das Mimosas, antiga rua A, onde mede 20.958m-43°33'32"SE; de um lado confronta com o lote 19, onde mede 51.568m-37°07'04"SW e 1.713m31°22'33"SW; aos fundos confronta com o lote 20-B, onde mede 26,139m-4550'24"NW; e do lado restante, confronta com o lote 21, mede 53.705m-4233'20"NE, em bem assim a fração ideal de 1,45% sobre as partes comuns do referido prazo 2822 resto, correspondendo a citada unidade autônoma e ainda o prédio residencial de nº 481 da Rua A do loteamento do Repouso, edificado no lote acima descrito. O imóvel descrito está cadastrado na PMP, sob o nº32949. Trata-se de um belo imóvel em bom estado de conservação, amplo e bem dividido sendo de três andares, onde no terceiro andar existem dois quartos, no segundo mais três quartos, sendo duas suítes com closet, uma sala ampla, mais cozinha, uma casa anexa com quarto, sala e banheiro, garagem, um belo jardim com piscina. Nestes termos avalio o mencionado bem no valor de **R\$ 2.260.000,00 (Dois milhões duzentos e sessenta mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 07º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis, encontra-se registrado sob a matrícula nº 17957, em nome de Cileia Malheiros Ribeiro e Sylvio Ribeiro Júnior, onde consta penhora da presente ação. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** – há débitos no valor de R\$ 114.734,46; **2) DÉBITO CONDOMINIAL** – R\$ R\$ 52.676,78. *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.* 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. **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.rodriagocostaleiloeiro.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.rodriagocostaleiloeiro.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. **CONDIÇÕES 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. **REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE:** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrendimento; 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; 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): **O lance online serve apenas para o pagamento à vista.** 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@rodriagocostaleiloeiro.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 (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Caso seja realizada a remição da dívida ou acordo, o leiloeiro terá direito a receber 2,5% sobre a avaliação, referente aos honorários. 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. Ciente os interessados que o não pagamento da arrematação, bem como da comissão do leiloeiro, no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprimindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos onze dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis. Eu, Marcelo Teixeira de Almeida, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Patricia Domingues Salustiano – Juíza de Direito.