



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Prazo de Intimação: 5 (cinco) dias

INFORMAÇÕES DO PROCESSO JUDICIAL

Vara/Comarca	7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA / RJ
Número do Processo	0008212-38.2015.8.19.0209
Ação Judicial	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Exequente	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.
Executados	AUTO POSTO ESTRELA GRAMACHO LTDA, NATÁLIA MARINHO DOS SANTOS, PAULO ROBERTO MARINHO ESTEVES, ARIBERTO PEREIRA DOS SANTOS FILHO, MARIA DE FÁTIMA MARINHO DOS SANTOS
Leiloeiro Oficial	MAURO MARCELLO DA COSTA MACHADO – MAT. 206 JUCERJA
Site	www.mauromarcello.lel.br
Contato	(21) 3195-6005 contato@mauromarcello.lel.br

O DOUTOR MARCELO NOBRE DE ALMEIDA, JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - 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:

Hasta	Abertura	Encerramento
1º Leilão	13/10/2026 às 14:00	16/10/2026 às 14:00
2º Leilão	16/10/2026 às 14:00	21/10/2026 às 14:00

2. DESCRIÇÃO DO BEM

Característica	Lote 1
Endereço	Estrada União e Indústria, nº 26.260 — Áreas Privativas nº 22 e nº 23 — Condomínio Condado da Serra.
Bairro / CEP	Pedro do Rio (4º Distrito) — Petrópolis/RJ — CEP 25.770-000
Área Construída	532,00 m² segundo o laudo
Área do Terreno	3.040,00 m², soma das duas áreas penhoradas: Área 22 = 1.616,00 m² e Área 23 = 1.424,00 m².
Matrícula / Ofício RGI	Matrícula nº 3.018 (Área Privativa nº 22, aberta em 16/04/2001) e Matrícula nº 3.159 (Área Privativa nº 23, aberta em 27/01/2003), ambas do Livro nº 2 do REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO — CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO — PETRÓPOLIS/RJ



Inscrição IPTU	329901
Nº CBMERJ	Não localizado
Valor de avaliação	R\$ 2.129.000,00, com data de referência de 04/11/2025

Descrição registral (consultas de 17/08/2026 — 2ª Circunscrição)

Matrícula nº 3.018 (16/04/2001): "ÁREA PRIVATIVA Nº 22, integrante do CONDOMÍNIO CONDADO DA SERRA, situado em Pedro do Rio, no 4º distrito deste Município, com a superfície de 1.616,00 m², medindo de frente 74,00 m com testada com a rua interna do Condado da Serra; lado direito 61,00 m confrontando com a área 21, em linha curva de frente até o lado esquerdo, fundos 32,50 m confrontando com a área 23. A fração ideal de 01/50 do terreno." Proprietários originários: JOSÉ CONDE CALDAS (CPF 219.999.887-87) e VIVIANA DE GOUVÊA CALDAS (CPF 386.196.527-53).

Matrícula nº 3.159 (27/01/2003): "ÁREA PRIVATIVA Nº 23, integrante do CONDOMÍNIO CONDADO DA SERRA, situado em Pedro do Rio, no 4º distrito deste Município, com a superfície de 1.424,00 m², com testada para a rua interna, onde mede 29,00 m, de um lado com a área 24, onde mede 46,00 m, fundos com a área 16, onde mede 32,50 m e, do lado restante, confrontando com as áreas 21 e 22, onde mede 21,00 m e 32,50 m."





Descrição do imóvel na avaliação (fls. 846/879)

Residência típica de veraneio na serra fluminense, edificada em conjunto de lotes contíguos. Casa duplex, isolada, de 2 pavimentos, alvenaria, teto em laje, cobertura em telha cerâmica, fachada em pintura/textura, esquadrias de madeira, abastecimento de água por poço e solução sanitária por rede de esgoto. Padrão de acabamento normal; estado de conservação regular; idade aparente de 20 a 50 anos.

Divisão interna: varanda, amplo salão, lavabo, copa/cozinha e varanda lateral no pavimento térreo; no pavimento superior, hall de circulação e quatro quartos com acesso à varanda, sendo um suíte com closet. No terreno há ainda um anexo em dois pavimentos, com lavanderia e casa do caseiro no térreo e, no andar superior, varanda e quatro suítes individuais para hóspedes; nos fundos, mais um anexo com depósito e duas suítes para funcionários. Condomínio dotado de lago, parque, quadras de esportes, piscinas, áreas de churrasqueira e segurança 24 horas.

O laudo registra expressamente que o imóvel está edificado em conjunto de TRÊS lotes contíguos — áreas 21, 22 e 23 — mas que apenas as áreas 22 e 23 têm propriedade comprovada por matrícula, tendo sido **avaliadas apenas as áreas 22 e 23**, excluída a Área 21, que "atualmente comporta a área de lazer do conjunto".

2.1. Ônus Reais, Legais e Convencionais

Conforme a certidão de ônus reais, ambos os lotes estão registrados em nome de ARIBERTO PEREIRA DOS SANTOS FILHO e sua mulher MARIA DE FÁTIMA MARINHO DOS SANTOS, casados sob comunhão parcial de bens — por força de R-2/3.018 e R-2/3.159, registrados em 27/01/2003. AMBOS FIGURAM COMO EXECUTADOS.

A penhora destes autos (10/05/2023) NÃO está registrada nas matrículas. A cadeia de atos encerra-se em AV-6, registrada em 23/02/2016. Em consulta de 17/08/2026 não há qualquer averbação de penhora, arresto, indisponibilidade ou ação em curso relativa a esta execução.

Penhora da Fazenda Nacional CANCELADA em 2013 (AV-5/3.018 e AV-5/3.159).

HIPOTECA registrada em favor da própria exequente IPIRANGA. R-4/3.018 e R-4/3.159 (2012), aditada por AV-6/3.018 e AV-6/3.159 (2016), elevando a garantia para R\$ 969.000,00 e o prazo para 10 anos.

2.2. Avaliação

Tipo de Avaliação	Direta (laudo particular com vistoria interna e externa em 01/11/2025, método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística (24 elementos amostrais).).
Valor de avaliação	R\$ 2.129.000,00, com data de referência de 04/11/2025
Laudo	Fls. 846/879

2.3. Débitos do Imóvel (Tributários e Propter Rem)

Natureza do débito	Lote 1
IPTU em Dívida Ativa (2015–2025)	R\$ 248.879,96, posição em 10/08/2026, sob a inscrição 329901
Funesbom	Não localizado
Condomínio	R\$ 192.654,54, posição em 19/08/2026, sendo: Lote 22 = R\$ 96.327,26 e Lote 23 = R\$ 96.327,28

2.4. Anotações do Registro de Distribuição

A certidão fazendária do Distribuidor de Petrópolis registra duas execuções fiscais em nome do executado **Ariberto Pereira dos Santos Filho**:



Processo	Juízo / Órgão	Assunto	Distribuição
0004949-96.2024.8.19.0042 A	Dívida Ativa de Petrópolis	Cobrança de tributo / dívida ativa	26/09/2024
3001704-89.2025.8.19.0042	Central de Dívida Ativa da Comarca de Petrópolis	IPTU — Imposto Predial e Territorial Urbano	30/04/2025

A certidão cível do Distribuidor de Petrópolis registra uma execução de título extrajudicial em nome dos executados **Ariberto Pereira dos Santos Filho e Maria de Fátima Marinho dos Santos**:

Dado	Conteúdo
Processo	0800180-32.2023.8.19.0079
Juízo	1ª Vara Cível da Regional de Itaipava — Comarca de Petrópolis
Classe	Execução de Título Extrajudicial
Assunto	Despesas condominiais
Distribuição	06/02/2023
Posição das partes	Ariberto Pereira dos Santos Filho e Maria de Fátima Marinho dos Santos — executados
Certidões	2026.6777153.600-2 (Ariberto) e 2026.6777153.238-1 (Maria), ambas emitidas em 21/08/2026

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 será considerada originária para o arrematante. A venda será realizada livre de débitos e desembaraçada, com sub-rogação das dívidas — especialmente as de natureza tributária — 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 no Tema 1134, que trata da sub-rogação de débitos tributários nos leilões judiciais, confirmou que a arrematação é aquisição originária, e, determinou que comprador não responde por IPTU, ITR ou outros débitos tributários incidentes antes da arrematação. A alienação será realizada com a baixa de eventuais gravames (art. 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.lil.br, com antecedência mínima de 48 horas da data do leilão.
- **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 nos prazos e condições deste edital.

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 (art. 892, § 1º, 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 (art. 892, § 1º, CPC).

6.7. Os lances eletrônicos somente serão válidos quando recebidos pelo servidor do leiloeiro antes do encerramento do lote.

6.8. Em caso de desistência imotivada ou inadimplemento — tanto do preço quanto da comissão do leiloeiro —, o licitante vencedor perderá a caução, responderá pelas despesas de realização de novo leilão e estará impedido de participar de certames futuros. O Juízo poderá ainda aplicar multa de 20% sobre o valor ofertado (arts. 895, §§ 4º e 5º; 896, § 2º; 897 e 898 do CPC).

6.9. Constatado dolo, o valor devido será o do maior lance ofertado antes do início do aumento artificial de preço.

6.10. Qualquer suspeita de participação fraudulenta será comunicada ao Ministério Público (art. 359 do Código Penal).

6.11. A tentativa de apontar defeitos para induzir desistência sujeitará o autor à sanção do art. 903, § 6º, do CPC, com multa de até 20% do valor do bem.

6.12. O uso de equipamentos que interfiram no site acarretará responsabilidade civil e criminal.



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 irretroatável, 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 diretamente ao leiloeiro ou nos autos do processo, dentro dos prazos fixados. O descumprimento será comunicado ao Juízo, sujeitando o arrematante às sanções 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: (i) pagamento à vista de no mínimo 25%; (ii) saldo parcelado em até 30 meses com hipoteca; (iii) indicação de prazo, modalidade, indexador e demais condições.

O atraso no pagamento sujeitará o adquirente à aplicação de multa. A comissão do leiloeiro (5%) deverá ser paga integralmente à vista na homologação.

A apresentação da proposta não suspende a realização do leilão. O lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada (art. 895, § 7º, 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, 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, será devida comissão ao leiloeiro, arbitrada pelo Juízo em 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, sem prejuízo do reembolso das despesas adiantadas (parágrafo único do artigo 884 do CPC).



11. 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.

12. 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.

13. 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 e documentos perante os órgãos públicos competentes.

14. 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.

15. 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.lrl.br
- Site: www.mauromarcello.lrl.br

Para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente edital, que será publicado no site do leiloeiro (www.mauromarcello.lrl.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, 26 de agosto de 2026.