

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO DE JANEIRO

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução - Cumprimento de Sentença proposta pela UNIÃO FEDERAL em face de ARISTEU RAPHAEL LIMA DA SILVEIRA e ELEICAO 2018 ARISTEU RAPHAEL LIMA DA SILVEIRA DEPUTADO ESTADUAL (Processo nº 0606809-90.2018.6.19.0000), na forma abaixo:

O Dr. GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, Desembargador Eleitoral da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ARISTEU RAPHAEL LIMA DA SILVEIRA e ELEICAO 2018 ARISTEU RAPHAEL LIMA DA SILVEIRA DEPUTADO ESTADUAL, de que no dia **11/05/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou no dia **14/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado no ID.32814750, com a devida intimação da penhora nos ID.32819451/32821782, descrito e avaliado no ID. 32890785, em 11/02/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Apartamento 102, do Condomínio do Edifício Fort Way, situado na Rua Adelir Novelino Marques, nº 10, Cabo Frio/RJ. Tipo de Imóvel: Imóvel Residencial; Cidade/Estado: Cabo Frio/RJ; Matrícula: 50.869; 2º Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio; Inscrição Municipal: 187144-1; Proprietário: Aristeu Raphael Lima da Silveira; Data da Avaliação: 11/02/2026; Valor da avaliação: R\$ 1.350.000,00. Dados Físicos do Edifício: **Característica:** Apartamento multiresidencial, dispõe de infraestrutura de lazer composta por churrasqueira, piscina, salão de festas e sauna, configurando padrão construtivo compatível com empreendimentos que oferecem área de convivência e bem-estar, fator que influencia positivamente na atratividade e no valor de mercado do imóvel avaliando. Área Total do Terreno (m²); 1.895m²; Área Construída 150,93m²; Idade Aparente da Construção: 16 anos (2010 de acordo com RGI); Estado de Conservação; Padrão de Acabamento; **Características Adicionais e Localização:** Com base nas informações disponíveis e na análise comparativa preliminar, conclui-se que a estimativa de valor de mercado do apartamento é de aproximadamente R\$ 1.350.000,00, refletindo as características físicas, infraestrutura condominial, localização e condições de oferta na região de Passagem. **Localização:** Ótima localização em Cabo Frio com fácil acesso para a Praia do Forte, Praia do Foguete, Faculdade Estácio de Sá, Fórum, Hospital da Mulher, mercado Extra, Hortifrúti, rodoviária, centro de Cabo Frio, próximo ao centro comercial de São Cristóvão e principais bancos, escolas, farmácias, padarias, lanchonetes, restaurantes entre outros comércios variados. Fácil acesso para a Praia do Perú, Praia das Conchas, Ilha do Japonês, praias de Arraial do Cabo e Búzios. **Valor de Avaliação: R\$ 1.350.000,00.** Os valores apresentados neste relatório foram apurados com base em pesquisa mercadológica realizada por meio de levantamento de dados em fontes públicas e especializadas disponíveis na internet, contemplando imóveis comparáveis quanto à área construída, localização, tipologia, padrão construtivo, uso predominante e metragem aproximada. A metodologia adotada fundamentou-se no método

comparativo direto de dados de mercado, mediante análise e tratamento de valores de oferta e, quando disponíveis, de valores efetivamente praticados em transações imobiliárias de bens similares situados na mesma região geoeconômica, visando à obtenção de parâmetros representativos das condições de mercado vigentes à época da coleta das informações. **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para este laudo, foi utilizado a comparação com amostras similares. **Conclusão do Laudo:** Com base no Método Comparativo Direto, e considerando o cenário imobiliário vigente em 2025/2026, o valor unitário de R\$ 8.944,00 (em escala de milhar), equivalente a R\$ 8.944,00/m², representa o limite superior da amostra analisada, sendo aplicável exclusivamente aos imóveis com padrão construtivo residencial e localização privilegiada. **Valor de Avaliação: R\$ 1.350.000,00 (um milhão e trezentos e cinquenta mil reais).** De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à Prefeitura Municipal de Cabo Frio e com direito a 2 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 50869 e registrado em nome de Aristeu Raphael Lima da Silveira, constando os seguintes gravames: 1) AV.5: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, processo nº 2016.035314, foi decretada indisponibilidade dos bens nome Aristeu Raphael Lima da Silveira; 2) AV.6: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 2ª Vara Federal de São Gonçalo, processo nº 05005271320164025117, fica averbada a indisponibilidade dos bens de Aristeu Raphael Lima da Silveira; 3) R.8: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com informação prestada pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2025 e 2026, no valor de R\$ 4.674,58, mais acréscimos legais (Inscrição:1871441). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 665,63, referentes aos exercícios de 2023 a 2025 (Nº CBMERJ: 5291329-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 5.707,87. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propterrem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. O pagamento deverá ser realizado pelo arrematante, preferencialmente à vista, sobre o produto integral da alienação, por meio de guia de depósito judicial identificado,

vinculado ao juízo da execução, para a conta da Caixa Econômica Federal atrelada à agência 4117 (art. 884, IV, do CPC e arts. 23 e 24 da Res. CNJ nº 236/2016). Havendo proposta por escrito de arrematação em prestações, garantida por caução idônea e observados o § 1º e demais termos do art. 895 do CPC, as condições serão avaliadas pelo Relator. As ofertas de lance à vista deverão sempre prevalecer sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC), ressaltando-se que o inadimplemento sujeita o arrematante à perda da caução em favor do exequente, que também fica autorizado a pedir a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido em face do arrematante ou de seu fiador, os quais não serão admitidos a participar de novo leilão do bem (art. 895, § 5º, e 897 do CPC). – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPCe afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.