Edital publicado no site www.rymerleiloes.com.br em 04/11/2026

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO E PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO GERAL PORTOGALO em face de MAICON ROBERTO AMARAL DA SILVA e HELEN JUCE MARINHO SILVA (Processo nº 0009926-98.2017.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDRÉA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na 1ª Vara Cível da Cidade de Angra dos Reis, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a MAICON ROBERTO AMARAL DA SILVA, HELEN JUCE MARINHO SILVA e NELSON MONTEIRO BORBA, de que no dia **11/12/2026, às 13:00 horas**, no Fórum da Comarca de Angra dos Reis, situado na Avenida Reis Magos, s/n , Angra dos Reis/RJ, bem como, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação estipulada, às fls. 808, e **às 13:30 horas**, no mesmo dia, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação estipulada, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 602, descrito à fl. 736. DIREITO E AÇÃO. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** DESCRIÇÃO DO BEM: Lote nº 28-A, da Gleba J, do Condomínio Portogalo. MÉTODO UTILIZADO: Comparativo Direto de Dados de Mercado - Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. Foram selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis. Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de imóveis similares em oferta ou negociados, e opiniões de corretores, e com base nestes dados determinou-se o valor do imóvel objeto dessa avaliação, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes. Conforme petição, às fls. 808/809, será adotado como valor-base da avaliação o equivalente ao valor mínimo admitido na segunda praça anteriormente realizada, por representar o patamar efetivamente submetido ao mercado sem qualquer manifestação de interesse. Valor-base da avaliação: **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RGI de Angra dos Reis, o ref. imóvel, encontra-se matriculado sob o nº 6631, registrado em nome de Nelson Monteiro Borba, constando no R.2, penhora oriunda do presente feito. Conforme demonstrativo de débitos, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2008 e 2008 a 2026, no valor de R$ 201.057,06, mais acréscimos legais (inscrição nº 03.03.027.1725.001). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R$ 276.530,16, entretanto, o Condomínio dará plena quitação condominial ao arrematante, pelo saldo remanescente do leilão. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do 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 referência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 130, parágrafo único, do CTN. As medidas e confrontações do imóvel, eventualmente constante no presente edital, são extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Eventuais informações a respeito de ocupação/invasão/desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do

imóvel encontrar-se tombado caberá ao arrematante observar a legislação vigente, principalmente no que se refere à conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição de uso do imóvel, inclusive restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras. 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, encontram-se no processo. 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, suprindo, 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 em até 72 horas de antecedência e habilitados até o momento do leilão. Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Nos termos do Artigo 895, incisos I e II, os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A apresentação da proposta não suspende o leilão, conforme o § 6º do Artigo 895 do CPC. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o próprio imóvel arrematado. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei. Os lances à vista deverão ser efetuados exclusivamente no site do Leiloeiro (www.rymerleiloes.com.br), sendo vencedor aquele que oferecer o maior valor. 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, além da comissão do leiloeiro, 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, ficando o arrematante remisso impedido de participar de novos leilões. A comissão do Leiloeiro, na proporção de 5% sobre o valor da arrematação, também será devida na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exibir ou não o preço). Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.rymerleiloes.com.br), não havendo possibilidade de oferecimento de lances por meio diverso. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão. Ao participar do leilão, o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. – 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 CPC e 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 quatorze dias do mês de outubro de dois mil e vinte e seis.