

JUIZO DE DIREITO DA PRIMERA 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 Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMINIO AQUARIUS II - CONDOMINIO NAUTICO PORTO AQUARIUS em face de CLEOMAR SILVEIRA ZIEGLER, LUIZ CLAUDIO SILVEIRA ZIEGLER, MARIA REGINA ZIEGLER DE CASTRO e FERNANDO PAULO GUIMARAES DE CASTRO (Processo nº 0000702-97.2021.8.19.0003), na forma abaixo:

A Dra. ANDREA MAURO DA GAMA LOBO D'ECA DE OLIVEIRA, Juíza de Direito na 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 CLEOMAR SILVEIRA ZIEGLER, LUIZ CLAUDIO SILVEIRA ZIEGLER, MARIA REGINA ZIEGLER DE CASTRO e FERNANDO PAULO GUIMARAES DE CASTRO, de que no dia **28/11/2025, 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, e **às 13:30 horas**, no mesmo dia, local e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel penhorado à fl. 152, descrito e avaliado às fls. 260/262, em 25/03/2025. **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:** DO OBJETO DA AVALIAÇÃO - Imóvel constante sob a matrícula 26214, junto ao 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis, apartamento nº 263, Bloco F, com direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo, localizado no Aquarius II Condomínio Náutico Porto Aquarius. DA VISTORIA - No dia 19 de março de 2025, às 15:30, compareci no imóvel objeto da avaliação, ocasião em que fui atendida pelo funcionário do condomínio, Sr. Moisés, que estava com a chave do apartamento, franqueando a minha entrada no local. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Trata-se do apartamento nº 263 do Bloco F do Empreendimento denominado Aquarius II – Condomínio Náutico Porto Aquarius, com direito a uma vaga para estacionamento de veículo, com divisões internas próprias para moradia de uma só família e sua correspondente fração ideal de 4/312 do respectivo terreno em que se localiza o aludido empreendimento, antes designado por lote nº 20, situado no lugar denominado Saquinho do Itapirapuan, no 2º Distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes características e confrontações: mede 121,00m, de frente para a servidão projetada; 100,00 m de fundos onde confronta com o mar; 52,00 m do lado direito onde confronta com o Lotes nº 15; e, 50,00 m do lado esquerdo onde confronta com terras de propriedade de Sérgio Correa da Costa e sucessores, cadastrado no RGI do cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis, sob a matrícula 26214 e, inscrição de IPTU nº 02.17.022.0122.067, com área de terreno de 6.840,00 e área construída de 45,00 metros quadrados. CÁLCULO DO IMÓVEL – MÉTODO DE AVALIAÇÃO - O método utilizado para a avaliação será o comparativo de vendas e o nível de precisão o normal, tudo conforme determina a NBR 14.653. Das amostras de imóveis encontradas, que guardam alguma relação com o imóvel ora avaliado, considerando os atributos que pudessem vir a influenciar o preço do bem avaliando, considerando as condições atuais do mercado e, que o imóvel possui RGI, o avalio em R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: **R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**. De acordo com o 1º Ofício do RI de Angra dos Reis, o ref. imóvel, foreiro à União, com direito a uma vaga para estacionamento, encontra-se matriculado sob o nº 26214,

registrado em nome de Cleomar Silveira Ziegler, Luiz Cláudio Silveira Ziegler e Maria Regina Ziegler de Castro, casada com Fernando Paulo Guimarães de Castro, na proporção de 3/4 do imóvel da primeira proprietária e 1/8 do imóvel dos outros dois proprietários, constando os seguintes gravames: 1) AV. 02: Usufruto em favor de Cleomar Silveira Ziegler, nos termos do Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário – processo nº 0170056-15.2010.8.19.0001, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Órfãos e Sucessões da comarca da Capital do Rio de Janeiro; 2) R.05: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021, 2024 e 2025 no valor de R\$2.591,36, mais acréscimos legais (Inscrição: 02.17.022.0122.067). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 289.433,96, entretanto, conforme manifestação do Condomínio-autor, às fls. 349, o mesmo não se opõe a isenção do arrematante do pagamento de eventual saldo remanescente. Conforme certidão negativa de débitos patrimoniais, não constam débitos em aberto registrados em nome do atual ocupante em relação ao imóvel cadastrado na Secretaria do Patrimônio da União sob o nº do RIP: 5801 0002548-07. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial 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 certidões exigidas pela 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 poderão 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, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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. Fica autorizado pelo Juízo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. –

Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos vinte e quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.