

**JUÍZO DE DIREITO DA 12ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DA CAPITAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(Av. Erasmo Braga, nº 115, Sala 604 - Lamina I, Centro / RJ)**

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 10 dias, extraído dos autos das Execuções Fiscais nºs 0306995-21.2018.8.19.0001, demais nºs 2008.001.319742-8, 0313063-65.2010.8.19.0001, 0158578-10.2010.8.19.0001, 0422012-52.2011.8.19.0001, 0185582-41.2018.8.19.0001, 0128058-91.2015.8.19.0001, 0306995-21.2018.8.19.0001 propostas pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de LUDIWIG WAGNER, passado na forma abaixo:

A Doutora KATIA CRISTINA NASCENTES TORRES, Juíza de Direito na 12ª Vara de Fazenda Pública da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a LUDWIG WAGNER, de que no dia **26/10/2026**, 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 apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **29/10/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o bem imóvel penhorado, localizado na **ESTRADA DO JOÁ Nº 2185 (antigo nº 2.345 – Lote do PAL 17.803) - JOÁ, Rio de Janeiro / RJ**. Inscrição Imobiliária: 3058764-6. Área Edificada: 348m². Matriculado junto ao 2º RGI, sob o nº 91541. **Valor da avaliação: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**, realizada de forma Indireta, levando em conta dados do IPTU, conforme site da Prefeitura e média de valor de mercado. De acordo com o 2º Ofício do Registro de Imóvel, o referido imóvel encontra-se registrado em nome de Ludwig Wagner, constando os seguintes gravames sobre o imóvel: 1) AV-2: Locação do imóvel de 30/01/62 e 29/11/54, respectivamente; 2) R.5: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ludiwig Wagner, Processo nº 2004.120.057045-1; 3) R.6: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, antiga 9ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ludiwig Wagner, Processo nº 2006.120.038629-2; 4) R.7: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ludiwig Wagner, Processo nº 0128058/91.2015.8.19.0001; 5) R.8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ludiwig Wagner, Processo nº 0185582/41.2018.8.19.0001; 6) R-9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Ludwig Wagner, Processo nº 0306995-21.2018.8.19.0001. De acordo com o Formulário de Guia de Pagamento, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007 a 2026, no valor de R\$ 414.954,69,

mais acréscimos legais. 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\$ 1.816,06, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 3332386-6). A venda se dará livre e desembaraçada, na forma do disposto no parágrafo único do artigo 130 do CTN, com a sub-rogação dos valores das dívidas que recaem sobre o imóvel, nos termos do art. 908, § 1º do CPC, segundo o qual os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência legal. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU encontram-se nos autos. 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, 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, para participar deste leilão. Os interessados em adquirir o bem em prestações, deverão apresentar a proposta por escrito nos autos, até o encerramento do pregão da 2ª Praça. 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 será aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 25% 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. O devedor somente poderá exercer o direito de remição previsto no art. 826 do CPC somente até a data prevista para o início do procedimento eletrônico deflagrado para a alienação do imóvel pelo leiloeiro. A Praça somente será suspensa mediante o pagamento de todas as dívidas que recaem sobre imóvel, inscritas em dívida ativa que sejam ou não objeto de execução fiscal e em cobrança amigável. A possibilidade de parcelamento do crédito tributário não é possível quando já iniciado o procedimento administrativo ou judicial para a realização do leilão, por força da vedação legal constante do inciso I do artigo 14 do Decreto 34.209/2011. Somente a quitação integral de todos os créditos que recaem sobre o imóvel tem o condão de impedir a realização da hasta pública. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ ADMITIDA A REMIÇÃO PARCIAL PARA SUSTAR O LEILÃO. Caso o devedor opte por exercer o direito de remição após iniciado o procedimento eletrônico de hasta pública pelo leiloeiro, com a veiculação do edital em sítio eletrônico, será devida a comissão do leiloeiro em valor a ser arbitrado

pelo juízo até o percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 884 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 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; ou com o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias; 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 dezessete dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.