

JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos dos Inventários de PAULO FRANCHINI MELLO e ISIS OLIVEIRA LIMA DE MELLO (Processo nº 0205756-57.2007.8.19.0001 - 2007.001.200774-5), na forma abaixo:

A Dra. LISIA CARLA VIEIRA RODRIGUES, Juíza de Direito na Sexta Vara de Órfãos e Sucessões da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a PATRÍCIA MARIA MELLO DE OLIVEIRA, na qualidade de inventariante dos Espólios de PAULO FRANCHINI MELLO e ISIS OLIVEIRA LIMA DE MELLO, e aos demais herdeiros: GLÁUCIA LIMA DE MELLO, DÓRIS MELLO SOUZA LEÃO (por si e como representante de Patrick Hengartner Mello), PATRICK HENGARTNER MELLO e PAULO FRANCHINI MELLO JÚNIOR, de que no dia **27/04/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://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 **30/04/2026**, 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 avaliado às fls. 565. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Imóvel: Situado na Praça Vereador Rocha Leão 241, em Copacabana. Devidamente registrada, dimensionada e caracterizada no 5º Registro de Imóveis, sob matrícula 137964 e pela inscrição municipal nº 0.864.898-2 (IPTU). Apartamento: Construção edificada com 2 pavimentos, ano 1942, situada em bairro • Residencial, com garagem para 1 carro, área externa com jardim na frente e fundos para uma pedra, sendo o seu interior: no primeiro pavimento, sala dividida em sala de jantar e sala de visita, 1 lavabo, cozinha, copa, quarto de empregada, banheiro de empregada, pequena área externa, área de serviço, entrada de serviço, um quarto de entulhos parte externa da frente e outro nos fundos, os fundos encostado numa pedra encostada em outra edificação. Escada em mármore para o segundo piso. No segundo pavimento: hall em mármore e armário embutido, 4 quartos, 2 banheiros e 1 escritório, primeiro quarto com acesso a uma varanda fechada que estava cheia de água, teto em péssimo estado, com área edificada oficialmente de 247 metros quadrados, necessitando todo o imóvel de obra e modernização, encontrando-se em péssimo estado de conservação, com pisos soltos, louça do banheiro quebrada, paredes precisando de pintura e os fundos do imóvel dando acesso a comunidade dos Tabajaras. Da Região: Área nobre, com farto transportes, ônibus e metro e uma grande quantidade de comércios, bancos e mercados e farmácias. Metodologia Avaliatória: Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de agosto de 2017 e o equilíbrio entre oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, com os preços médios à vista, sendo as fontes os usuais, como Zap Imóveis e ao AVALIO o imóvel acima descrito, em R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais); atualizado em **R\$ 2.867.820,86 (dois milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, oitocentos e vinte reais e oitenta e seis centavos)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 133029 e registrado em nome de Paulo Franchini Mello. De

acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 247m<sup>2</sup> de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2020 até 2023, no valor de R\$ 77.719,44, mais acréscimos legais (FRE 0864898-2). 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\$ 1.447,56, referentes aos exercícios de 2020 a 2024 (Nº CBMERJ: 383403-3). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, 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](http://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. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 cinco dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis.