

## JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Indenização Por Dano Material proposta por LIA MARCIA DE FIGUEIREDO em face de AYRES PINTO DE MIRANDA MONTENEGRO (Processo nº 0086748-62.2002.8.19.0001 – antigo 2002.001.084946-7), na forma abaixo:

A Dra. LUCIANA DE OLIVEIRA LEAL HALBRITTER, Juíza de Direito na Sexta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a AYRES PINTO DE MIRANDA MONTENEGRO, de que no dia **22/06/2026**, 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 **25/06/2026**, 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 do imóvel penhorado à fl. 733, descrito e avaliado conforme laudo às fls. 637/639, em 17/10/2025. DIREITO E AÇÃO. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel objeto da Matrícula 14.201 do Ofício Único de Armação de Búzios, composto de: sala, 4 quartos, suíte, cozinha, 2 banheiros sociais, e duas varandas, com uma área construída de 180,00 m², edificado na Área de Terras Desmembrada da Área “D”, localizado na Rua Maurício Dutra, s/nº, situada em Manguinhos, zona urbana de Armação dos Búzios, com uma área total de 1.862,00m², sendo 561,00m² área de marinha e 1.301,00m terras alodial. Características e Confrontações: medindo 17,00m de frente para a Praia de Manguinhos; 74,00m pelo lado direito onde confronta com a Gleba “C”; 80,00m; pelo lado esquerdo em linha irregular, constando de 3 segmentos, respectivamente de, 30,00m, mais 20,00m e mais 30,00m, por onde confronta com o remanescente da mesma Gleba “D” e 33,00m nos fundos em 2 segmentos de 28,00m e mais 5,00m, confrontando com a referida Rua 1. **Caracterização da região:** trata-se de região nobre no município de Armação dos Búzios, com infraestrutura completa, com serviços de energia elétrica e fornecimento de água, com ocupação residencial multifamiliar de média renda e comércio próximo, com padrão de ocupação ordenada, apresentando facilidade de acessos. **Caracterização Física:** A região é formada por construções de médio e alto padrão construtivo com baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres, assim como comércio de subsistência muito próximo e atratividade boa tendo em vista a ser localizada com fácil acesso na praia de Manguinhos; **Serviços / Infraestrutura:** Observado boa infraestrutura comercial, com rede de energia elétrica, rede de água, pavimentação em algumas ruas principais, inclusive na frente do imóvel ora avaliado, não apresentando transporte coletivo, apenas transporte particular; **Caracterização de Imóvel Avaliado:** Trata-se de imóvel que serve de uso tanto residencial quanto comercial, isto é, locação de temporada, cujas dimensões e características de confrontações encontram-se descritas no Registro de Imóveis do 1º Ofício de Cabo Frio, livro 2 matrícula 1053; **Diagnóstico do Mercado:** O município de Armação dos Búzios possui uma área de aproximadamente 70km² (setenta quilômetros quadrados), uma população de aproximadamente 30.000 (trinta mil)

habitantes, com 23 (vinte e três) praias, distante da capital aproximadamente 190Km (cento e noventa quilômetros). O imóvel ora avaliado encontra-se próximo ao centro da cidade aproximadamente 6Km (seis) quilômetros, e dentro das dimensões de padrão de terreno de condomínios da região. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, estes são classificados como de "LIQUIDEZ NORMAL" (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande tampouco será pouco tempo para ser vendido rapidamente. É bom informar porque a regra que precede a avaliação é a venda do imóvel ou adjudicação; **Metodologia Empregada: Análise de construção, localização e valor de mercado, considerando, construção sem ver a parte interna do imóvel e seu estado de conservação, porém em uma área nobre e com acesso a praia de Manguinhos. Resultado da Avaliação: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).** De acordo com o Ofício Único de Armação dos Búzios, o ref. imóvel, Foreiro à União, encontra-se matriculado sob o nº 14.201 e registrado em nome de Humberto Manoel Pinto de Miranda Montenegro casado com Yolanda Bouças Montenegro, constando os seguintes gravames: 1) AV.01: Existência da presente ação; 2) AV.02: Registro Imobiliário Patrimonial. Consta averbado o Registro Imobiliário Patrimonial, expedido pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, o imóvel está cadastrado na Secretaria sob o RIP nº 5813 0001790-00; 3) R.03: Penhora oriunda do presente feito. De acordo com fls. 708/729, o imóvel objeto do leilão foi partilhado para Ayres Pinto de Miranda Montenegro, nos termos da Partilha Extrajudicial efetuada conforme Instrumento Público de Partilha em Inventário de Humberto Manoel Pinto de Miranda Montenegro e Yolanda Bouças Montenegro. De acordo com o Relatório de Débitos emitido pela Prefeitura da Cidade de Armação de Búzios, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2005, 2010 a 2012 e 2016 até 2026, no valor de R\$ 137.742,28, mais acréscimos legais (Inscrição: 01100350266001/Inscrição reduzida: 3367). Conforme histórico financeiro de imóvel da União, consultado no Portal de Serviços da SPU, o valor total do débito de foro é de R\$ 85.338,10. 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, 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. 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. 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 vinte e cinco dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis.