

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 **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 vendido a quem mais der acima do valor da avaliação, ou 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 parágrafo único do art. 889 do CPC, o do imóvel penhorado à fl. 733, descrito e avaliado conforme laudo às fls. 637/639, em 03/07/2026, com o valor da avaliação arbitrado às fls. 1.193. DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA PARA OS DEVIDOS FINS JUDICIAIS:** 1. Solicitante: Determinação Judicial. Processo número: 0086748-62.2002.8.19.0078. Classe/Assunto: Procedimento Comum Acidente de Trânsito / Indenização Por Dano Material; Dano Material Outros/Indenização Por Dano Material; Autor: Lia Marcia de Figueiredo; Réu: Ayres Pinto de Miranda Montenegro; Leiloeiro: Jonas Rymer Mandado número: 141/2026/MMD NAROJA número: 2026/4778 Juízo: 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL. 2. Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial; 3. Objetivo: Determinação do valor de mercado para fins especificado; 4. Objeto da Avaliação: casa e terreno localizado na rua Maurício Dutra; 5. Localização: casa de número 345 (trezentos e quarenta e cinco), situado na rua Maurício Dutra, no bairro de Manguinhos, na cidade Armação dos Búzios Rio de Janeiro; 6. Terreno: área de terreno equivalente a 1.862,00m², sendo 561,00m² de área de marinha e 1.301,00m² de terras alodial, matrícula número 14.201 registrado no RGI da Comarca de Armação dos Búzios; 7. Área construída: 180,00m²; 7. Data da Vistoria: 03/07/2026; 8.1 Identificação e Caracterização do Bem Avaliado: terreno com edificações as quais foram vistos do lado de fora do terreno, possuindo muro de pedra de mão, duas casas, piscina, lounge, sendo que os fundos do terreno terminam na areia da praia de Manguinhos; 8.1.1 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 com comércio próximo, com padrão de ocupação ordenada, apresentando facilidade de acessos; 8.1.2 Caracterização Física: A região é formada por construções de médio e alto padrão construtivo com baixa intensidade de tráfego e 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; 8.1.3 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; 8.2 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 da Comarca de Armação dos Búzios sob o número 14.201; 9. 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 será vendido rapidamente. É bom informar por que a regra que precede a avaliação é a venda do imóvel ou adjudicação. 10. 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. 11. Resultado da Avaliação: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). 12. Para constar lavrei o presente Laudo e nada mais tendo a acrescentar, é encerrado com folhas impressas e enviadas com assinatura eletrônica. **VALOR ARBITRADO PARA VENDA EM LEILÃO: R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais)**, nos termos da r. decisão de fls. 1.186. 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 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, 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, 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. Os leilões poderão, a critério do Leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site rymerleiloes.com.br. Entretanto, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. Durante a alienação, os interessados deverão ficar atentos à dinâmica da contagem regressiva dos lances no site do Leiloeiro, até o encerramento do leilão, havendo ou não transmissão do ato. 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 vinte e um dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis.