

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 do Inventário de MILTON BRANDAO PINTO e MARIA LEONIDIA DE CARVALHO MONTEIRO, requerido por CARLOS ALBERTO RAMOS PINTO (Processo nº 0018813-30.1987.8.19.0001 –1987.001.020036-2), na forma abaixo:

A Dra. MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS, 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 CARLOS ALBERTO RAMOS PINTO, por si e como inventariante, a SONIA REGINA INNOCENCIO e CARLOS ALBERTO INNOCENCIO FILHO, herdeiros de Lenir Brandão Innocencio, e a ALEXANDRE WAGNER LINHARES DE ARAÚJO PINTO, herdeiro de Denildo Monteiro Pinto, de que no dia **03/11/2025**, 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, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **06/11/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 70% do valor de cada avaliação, os imóveis descritos e avaliados às fls. 495 e 498, em 28/04/2021. Imóvel: Uma casa subdividida em 02 unidades (Casa 11 e 11-A), na Av. Princesa Isabel, nº 412, Copacabana/RJ, possuindo entradas independentes, sendo a 11-A térrea e a 11 no andar superior. Os bens serão vendidos englobadamente. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** ENDEREÇO: Av. Princesa Isabel, nº 412, casa 11A – Copacabana - Rio de Janeiro – RJ. 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Matrícula 24414 Inscrição municipal 0326286-2. Código de Logradouro 08064-8. DO PRÉDIO: Trata-se de um edifício de ocupação residencial, construído em 1938. DO IMÓVEL: Trata-se de uma casa residencial de vila. Não foi possível especificar o imóvel, tendo em vista as recomendações de afastamento social para combate e prevenção à pandemia de COVID-19. ÁREA DO IMÓVEL: 120m2. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais), atualizada em **R\$ 1.179.590,20 (um milhão, cento e setenta e nove mil, quinhentos e noventa reais e vinte centavos).** **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** ENDEREÇO: Av. Princesa Isabel, nº 412, casa 11 – Copacabana - Rio de Janeiro – RJ. 5º Ofício do Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro Matrícula 24414 Inscrição municipal 0452554-9. Código de Logradouro 08064-8. DO PRÉDIO: Trata-se de um edifício de ocupação residencial, construído em 1971. DO IMÓVEL: Trata-se de uma casa residencial de vila. Não foi possível especificar o imóvel, tendo em vista as recomendações de afastamento social para combate e prevenção à pandemia de COVID-19. ÁREA DO IMÓVEL: 78m2 VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), atualizado em **R\$ 769.297,99 (setecentos e sessenta e nove mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa e nove centavos).** **VALOR TOTAL: R\$ 1.948.888,19 (um milhão, novecentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e dezenove centavos).** De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à Municipalidade, possui matrícula única sob o nº 24.414 e está registrado em nome de Milton Brandão Pinto, constando os seguintes

gravames: 1) R-3: Usufruto vitalício em favor de Maria Leonídia de Carvalho Monteiro; 2) R.4: Penhora da casa 11-A objeto desta matrícula, determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo 0434/1994); 3) R-5: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2002.120.004156-5); 4) R-6: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2003.120.015002-7); 5) R-7: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 0182758-32.2006.8.19.0001); 6) R-8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro (processo nº 2008.001.220603-3). De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, a Casa 11-A possui 120m² de área edificada, enquanto a Casa 11 possui 78m² de área edificada. Conforme a Certidão de Situação Fiscal, a Casa 11 apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2001 até 2017 e 2021 até 2025, no valor de R\$ 119.474,38, mais acréscimos legais (FRE 0452554-9), e a casa 11-A apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2015 até 2018 e de 2020 a 2025, no valor de R\$ 39.926,34, mais acréscimos legais (FRE 0326286-2). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, a Casa 11 apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 836,66, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 220191-1), enquanto a Casa 11 – A apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 1.004,04, referentes aos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 164065-5). Os créditos que recaem sobre os imóveis, 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. A venda será efetuada à vista e o pagamento na forma do art. 892 do CPC. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). Realizada a venda mediante parcelamento do preço, no caso de atraso no pagamento de qualquer parcela mencionada no item anterior, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, ficará autorizado 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. 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, 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 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 trinta dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco.