

JUIZO 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 0297494-43.2018.8.19.0001, demais nºs 0105624-16.2012.8.19.0001, 0448989-76.2014.8.19.0001, 0128038-03.2015.8.19.0001, 0297494-43.2018.8.19.0001, 0322911-56.2022.8.19.0001 propostas pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de PANAYOTIS CARANTZIS, 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 PANAYOTIS CARANTZIS e a ANDREA FERRARI CARANTZIS, 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 **Rua Visconde de Pirajá, nº 82, Loja 103, Ipanema, Rio de Janeiro / RJ**. Inscrição Imobiliária: 1271337-6. Área Edificada: 25m². Matriculado junto ao 2º RGI, sob o nº 94.935. **Valor da avaliação: R\$ 577.000,00 (quinhentos e setenta e sete mil reais)**. De acordo com o 5º Ofício do Registro de Imóvel, o referido imóvel, com uma vaga de garagem, possui os seguintes gravames sobre o imóvel: 1) R.3: Compra e Venda a Spyridon Carantzis; 2) R.5: Doação da Nua Propriedade feita pelo proprietário Spyridon Carantzis a Panayotis Carantzis, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com e a Andrea Ferrari Carantzis; 3) R.6: Usufruto vitalício reservado ao doador; 4) AV.7: O imóvel fica gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias; 5) AV.8: Cancelamento de Usufruto em virtude do falecimento de Spyridon Carantzis; 6) R.9: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível da Capital, extraída da Ação Monitória movida por Edgar de Azevedo Neto em face de Panayotis Carantzis, Processo nº 0055761-04.2006.8.19.0001 (2006.001.061184-8); 2) R.10: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 35ª Vara Cível da Capital, extraída da Ação de Execução por Título Extrajudicial, movida por Edgar de Azevedo Neto e Outro em face de Panayotis Carantzis Processo nº (2006.001.061186-1); 3) AV.12: Existência de Ação de Cobrança movida por Zolande Alves Ribeiro em face de Panayotis Carantzis, Processo nº 0142781-33.2006.8.19.0001 (2006.001.148531-0), na 23ª Vara Cível da Capital; 4) R.13: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro em face de Panayotis Carantzis, Processo nº 0448989-76.2014.8.19.0001; 5) R.14: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro em face de Panayotis

Carantzis, Processo nº 0128038-03.2015.8.19.0001; 6) R.15: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Capital - RJ, decidida nos autos da ação de Execução Fiscal movida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro em face de Panayotis Carantzis, Processo nº 0297494-43.2018.8.19.0001; 7) R.16: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 27ª Vara Cível da Capital, extraída da Ação movida por Condomínio do Edifício Central de Ipanema em face de Panayotis Carantzis, Processo nº 0415129-55.2012.8.19.0001. De acordo com o Formulário de Guia de Pagamento, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2011 a 2026, no valor de R\$ 229.839,62, 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\$ 605,44, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 524955-2). Conforme planilha emitida pelo Condomínio do Edifício Central de Ipanema, constam débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade, no montante de R\$ 842.892,56, na data de março/2026. 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 remissão 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 suspensão 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.