



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4340 / 3002-4339 / 3002-4338
E-mail: nit02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARCELO BRAGA PINTO, por si e como Herdeiro de Carlos José Conde Pinto, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0050404-93.2013.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO MIRANTE DO RIO contra MARCELO BRAGA PINTO, na forma abaixo:

O DR. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARCELO BRAGA PINTO, por si e como Herdeiro de Carlos José Conde Pinto, que no dia **08.07.2026, às 12hs:30min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **13.07.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 469 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 206 e 454 - descrito e avaliado às fls. 392/395 (em 31/05/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO: Preliminarmente: Certifico que foi liberado o acesso ao interior do imóvel pela atual inquilina Letícia. Objeto de Avaliação: Imóvel residencial unifamiliar, constituído pelo Apartamento nº 303, do Bloco 01, do Edifício Condomínio Mirante do Rio, situado na Rua Barão do Amazonas, nº 02, Ponta d’Areia, Niterói, RJ, matriculado sob o nº 4955A, no 1º subdistrito do 1º distrito de Niterói/RJ, com uma vaga de garagem para estacionamento de automóvel sem local privativo, localizada em área apropriada no 1º pavimento, inscrito na PMN sob nº 158.153-7, e fração ideal de 1/300 do domínio útil do terreno foreiro à União, que mede 89,26m de frente para a Rua Visconde de Itaboraí, 77,50m para a Rua São Diogo, 83,60m para a Rua Santa Clara e 78,65m para a Rua Barão do Amazonas. Prédio: Residencial, com entradas pela Rua Visconde de Itaboraí, nº 01, e pela Rua Barão de Amazonas, nº 02, de pedestres (uma social com portaria decorada e outra de serviço com 01 guarita), 04 Blocos, 02 elevadores em cada bloco, 04 unidades por andar. O prédio é dotado de interfone, portaria 24 horas, churrasqueira, elevador, interfone, piscina, playground, quadra esportiva, salão de festas, sauna, sala de ginástica, salão de jogos, biblioteca. APARTAMENTO: 303 do Bloco 01. Características: 02 quartos - chão de piso vinílico, paredes em alvenaria e pintadas de branco, portas madeira pintada de branco e janelas de alumínio. 01 banheiro - piso frio, paredes revestidas de azulejo, box com porta de acrílico e basculante em alumínio e porta de madeira pintada de branco. Sala - com piso vinílico, parede em alvenaria e pintadas de branco, janela de alumínio, porta de madeira. Cozinha c/área de serviço - piso frio, paredes revestidas de azulejo, janela em alumínio. Considerações: Caracterização da região: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Niterói, RJ, dotada de infraestrutura completa, residencial, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximos aos cruzamentos de ruas arteriais e dos postos de trabalho da indústria naval. Caracterização Física: A região é formada por construções de padrão regular construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres; o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média. Serviços / Infraestrutura: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, coleta de lixo, gás canalizado, postos de saúde, clínicas, hospitais, parque, escola, bancos e lojas de comércio em geral. Características do Edifício ao qual pertence o imóvel: 13 pavimentos, 4 unidades por andar, totalizando 52 unidades. Possui 2 elevadores, padrão de construção normal, bom estado de conservação. Dados de Mercado: Os imóveis indicados em oferta na região nos indicam o valor de R\$ 4.285,71m², 3.851,35 m⁴ e 4.583,33 m², cujo valor médio utilizado será de R\$ 4.240,13. Sendo assim, VALOR: Levando em consideração que o imóvel precisa de pinturas, reparos pelo tempo de uso, ATRIBUO ao referido imóvel o valor de mercado de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 302.794,48 (trezentos e dois mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e oito centavos). Fazer algum cálculo de depreciação!!!! A fórmula da depreciação usada em relação ao valor do metro quadrado de venda na região foi a do método de Ross Heideck, que leva em conta o estado de conservação do imóvel e sua idade aparente. No caso de edifícios-residência vida útil econômica é de 60 anos, de acordo com o Bureau Internacional, duração que, hoje em dia vem sendo aumentada pelo avanço tecnológico na área de insumos da construção. No caso a Idade Aparente do imóvel considerada foi de 30 anos, sendo o fator de entrada a relação idade aparente / vida útil econômica (30/60) e a depreciação referente ao estado de conservação da coluna g da Tabela de Heideck, que aponta o índice 70,4 que significa necessidades de reparos importantes e de certa forma urgentes. Para facilidade de cálculo adotamos o preço médio de m² de venda na região, apurado depreciando-o do valor acima indicado.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 4955A, em nome de Carlos José Conde Pinto, separado; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Ônus existentes: Carlos José Conde Pinto, hipotecou o imóvel constante desta matrícula, em 1º lugar, ao Bradesco Rio S.A – Crédito Imobiliário; (Av-2) –

Averbação Ex Ofício: fica excluída a letra “A” da presente matrícula.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 158153-7): R\$ 1.195,97 (hum mil, cento e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos), referente ao exercício de 2026 (da 04ª a 11ª cota) – Prefeitura sendo intimada para apresentar os débitos existentes. Fornecidos os valores, será informado através de publicação no site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1217376-1): R\$ 427,19 (quatrocentos e vinte e sete reais e dezenove centavos), referente aos exercícios de 2021, 2024 e 2025; Foro (RIP nº 5865.0005772-89): R\$ 2.657,96 (dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e noventa e seis centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2026.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do Artigo 908, do CPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no Artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.- Ficam os executados intimados dos Leilões por intermédio deste edital, na pessoa de seus advogados constituídos nesses autos, na forma do Art. 889, Parágrafo Único, e seus incisos do CPC.- Condições Gerais da Alienação: Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF.- Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.portellaleiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro).- De acordo com o disposto no Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ, “Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, forma do Art. 895, § 4º e § 5º; Art. 896, § 2º; Arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o Art. 903 do Código de Processo Civil”; Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento.- A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido.- O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar ao Juízo, por escrito, proposta de aquisição do bem, com a devida antecedência, na forma do Artigo 895 do CPC.- Caso a proposta para venda parcelada venha ocorrer após a realização dos leilões, será devida a comissão de 5% ao Leiloeiro.- O preço da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.tjrj.jus.br) e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX; A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de maio de 2026.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Jose Manuel Moreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) O Dr. Adalberto Republicano de Macedo Junior - Juiz de Direito.