



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 5º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4417 / 3002-4413 / 3002-4248
E-mail: nit08vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1.º, 2.º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à DECIO LOPES BARRETO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0003092-73.2003.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO MIRANTE DO RIO contra DECIO LOPES BARRETO, na forma abaixo:

A DRA. SIMONE LOPES DA COSTA, Juíza de Direito da Oitava 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 DECIO LOPES BARRETO, que no dia **27.04.2026, às 12hs:40min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do 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 **29.04.2026**, 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 imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 311 - descrito e avaliado às fls. 443/446 (em 26/12/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Preliminarmente: Inicialmente, cumpre esclarecer que esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, objeto desta avaliação, para verificar as reais condições do mesmo. Cabe ressaltar que, diligenciei junto aos funcionários do endereço constante na presente ordem, e obtive na portaria do Edifício, a informação segundo o porteiro, Sr. Paulo de que os apartamentos situados no Bloco 2, possuem as seguintes características: 02 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha com área de serviço, no entanto não soube informar maiores detalhes e as reais condições em que se encontra o imóvel objeto desta Avaliação Indireta. Objeto de Avaliação Indireta: Imóvel residencial unifamiliar, constituído pelo Apartamento nº 306, do Bloco 02 do Edifício Visconde de Itaboraí, integrante do Empreendimento Mirante do Rio, situado na Rua Barão do Amazonas, nº 02, Ponta d'Areia, Niterói, RJ, matriculado sob o nº 4528A, 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 158228-7, 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. Condomínio: residencial, com entradas pela Rua Visconde de Itaboraí e pela Rua Barão de Amazonas 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 306 do Bloco 02: características informadas pelo porteiro do edifício, Sr. Paulo: 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha com área de serviço acoplada. 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\$ 4.285,71 m2, 3.851,35 m4 e 4.583,33 m2, cujo valor médio utilizado será de R\$ 4.240,13. Sendo assim VALOR: Atribuo ao referido imóvel o valor de mercado de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 240.147,34 (duzentos e quarenta mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos). Cumpre ressaltar que, esta Oficial de Justiça não teve acesso ao interior do imóvel, e desconhece as características e o estado de conservação do mesmo, tendo por parâmetro informações obtidas na portaria do edifício.- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 4528A, em nome de Decio Lopes Barreto e sua mulher Lenice Fernandes Barreto, casados sob o regime da comunhão universal de bens, e, Manoel Lopes Barreto, viúvo; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – **Averbação Ex Ofício**: fica excluída a letra “A” da presente matrícula.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1582287): R\$ 1.331,02 (hum mil, trezentos e trinta e um reais e dois centavos), referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2033698-8): R\$ 851,51 (oitocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e um centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Foro (RIP nº 58650005581-44): R\$ 2.177,50 (dois mil, cento e setenta e sete reais e cinquenta centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2025.- 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 arrendimento.- 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 dezessete dias do mês de março 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, Adriana Terezinha Pacheco Fabbri Perrupato, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Simone Lopes Da Costa - Juiz de Direito.