

JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos do inventário de FRANKLIN TUPINANBA MARIBONDO DA TRINDADE (Processo nº 0026323-07.2018.8.19.0002), na forma abaixo:

O Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito na Quinta Vara Cível da Comarca de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ADEZIA ALVES PINTO, por si e na qualidade de inventariante do ESPÓLIO DE FRANKLIN TUPINANBA MARIBONDO DA TRINDADE, KLEBER NEVES TRINDADE e GLAUBER NEVES TRINDADE, por si e na qualidade de herdeiros e sucessores do ESPÓLIO DE LEA NEVES DA TRINDADE, de que no dia **10/08/2026**, 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 **13/08/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o imóvel descrito e avaliado às fls. 402/445, em 08/05/2026. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.** Trata-se de um terreno onde se encontra edificadas benfeitorias para uso residencial. O imóvel encontra-se localizado na Rua Doutor Celestino, n.º 182, Centro, Niterói – RJ. **DESCRIÇÃO DO TERRENO:** Trata-se de terreno situado em área urbana, possuindo as seguintes características: Formato: retângulo irregular. Topografia: em aclive acima de 20%. Dimensões conforme matrícula 70A do 18º Ofício de Justiça: Frente: 11,60 metros; Fundos: 12,15 metros; Lateral direita: 28,50 metros; Lateral esquerda: 29,50 metros; Área total do terreno: 348,00 m², conforme informado no IPTU de matrícula de n.º 345918. Zoneamento: ZCM+21 (Zona Centralidade Metropolitana) – Lei n.º 3905. **DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:** Sobre o terreno descrito encontram-se edificadas benfeitorias de cunho residencial, possuindo idade aparente de 60 anos e estado geral de conservação necessitando de reparos importantes a sem valor – índice “h” pelo critério de Heidecke. A seguir apresenta-se a descrição das benfeitorias identificadas: Garagem: edificação linear acessada ao nível da rua, utilizada para estacionamento. Piscina: benfeitoria realizada em alvenaria e concreto armado, possuindo revestimento interno em cerâmica; na data da diligência estava sem condições de usabilidade. Casa principal: edificação com 2 pavimentos, edificada em alvenaria com estrutura em concreto armado, situada no centro do terreno, possui a seguinte distribuição interna e acabamentos: Térreo: varanda, sala e biblioteca. 1º pavimento: sala, hall, quarto, suíte, sala de jantar, banheiro e copa/cozinha. Acabamentos: piso em madeira tipo taco, granito e cerâmica. Paredes com pintura nas áreas secas e cerâmica nas áreas molhadas; Teto com pintura. Casa de hóspedes e empregada: edificação com 2 pavimentos, edificada em alvenaria com estrutura em concreto armado, situada na região de fundos do terreno. Possui a seguinte distribuição interna: Térreo: suíte de hóspedes, quarto de empregada, banheiro, hall e varanda. 1º pavimento: salão, cozinha e banheiro. Acabamentos: piso em madeira tipo taco, granito e cerâmica; paredes com pintura e cerâmica; teto com pintura. Área total de

construção: 358,00 m², conforme informado no IPTU de matrícula de n.º 345918. Enfatiza-se que, durante a diligência, constatou-se que o imóvel, de maneira geral, apresenta estado de conservação precário. Foram identificadas diversas patologias de natureza estrutural e funcional, tais como infiltrações generalizadas fissuras, trincas e processos corrosivos em armaduras de laje com consequente exposição do aço. Tais danos evidenciam um acentuado desgaste natural, potencializado pela ausência crônica de manutenção preventiva e corretiva. AVALIAÇÃO: Devido o precário estado de conservação da edificação, para realização da avaliação será utilizado o Método Evolutivo, onde, primeiramente, se obtém o valor do terreno (VT), utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, após utiliza-se o Método de Quantificação de Custos para chegar no valor da benfeitoria depreciada (VB) para, ao final, chegar ao valor de mercado utilizando a equação $(VT+VB) \times FC$. Esta perita ressalta que, não obstante o precário estado de conservação das benfeitorias, o terreno apresenta um valor de mercado substancial na composição do cálculo desenvolvido. Tal relevância decorre, principalmente, devido sua localização privilegiada, fator que atua como o principal vetor de valorização do imóvel. CONCLUSÃO: Após todas as constatações e cálculos efetuados, pode-se concluir que o valor de mercado de venda do imóvel situado a Rua Dr. Celestino, n.º 182, bairro centro de Niterói/RJ, com data base em maio de 2026, é de **R\$ 1.410.000,00 (um milhão quatrocentos e dez mil reais)**. De acordo com o 18º Ofício do RI de Niterói, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 70 e registrado em nome de Franklin Tupinambá Maribondo da Trindade e sua mulher Lea Neves da Trindade. Conforme partilha homologada pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Niterói, nos autos do inventário de Lea Neves da Trindade (processo nº 0000398-40.1980.8.19.0002), o imóvel foi atribuído a Franklin Tupinambá Maribondo da Trindade. De acordo com a certidão de situação fiscal emitida pela Prefeitura de Niterói, existem débitos de IPTU nos exercícios de 1997, 1999, 2000 a 2002, 2004 a 2006, 2010, 2012 a 2015, 2017 a 2024 e 2026, no valor de R\$ 363.007,40, mais acréscimos legais (inscrição nº 345918). 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\$ 1.765,75, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 1164748-4). 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, 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 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 dezenove dias do mês de junho de dois mil e vinte e seis.