

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 da Ação dos Inventários de MILTON RODRIGUES FORTES e LÉA STABILE FORTES requerido por JOSÉ ALBERTO STABILE FORTES (Processo nº 0002647-50.2006.8.19.0002 – antigo 2006.002.002589-1), na forma abaixo:

O Dr. ALBERTO REPUBLICANO DE MACEDO JUNIOR, Juiz de Direito na Quinta Vara Cível da Cidade de Niterói, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSÉ ALBERTO STABILE FORTES, na qualidade de inventariante, e a CLÁUDIA REGINA STABILE FORTES, na qualidade de herdeira, de que no dia **01/12/2025**, 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, será vendido a quem mais der acima do valor total da avaliação, ou no dia **03/12/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor total das avaliações, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, dos imóveis descritos e avaliados às fls. 1.863/1.869, em 19/10/2023. **LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉRREO:** OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel residencial situado na Rua Arídio Martins, 67, térreo, Fátima, Niterói, Rio de Janeiro, cujo histórico do edifício, medidas e confrontações são as constantes no Livro 3-I, folhas 138, nº 8.878, em 22.12.1971, do Cartório do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição do Cartório do 8º Ofício de Niterói estão desatualizado e não corresponde ao vistoriado, sem inscrição na PMN. IMÓVEL: de uso residencial, área aproximada de 90 m²; construída em concreto e alvenaria; sala com piso frio, paredes pintadas, três quartos (sendo um suíte), portas de madeira, piso frio e janelas de alumínio e paredes e pinturas em bom estado; cozinha americana, piso frio, revestida azulejo até teto e janela madeira; dois banheiros de piso frio e paredes revestidas de azulejos; área de serviço, com piso frio e paredes azulejadas até meia parede e lavabo. **CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO:** Edifício residencial apresenta construção sólida, de quatro pavimentos dividido em: garagem sem cobertura, cujo acesso se dá por um portão de ferro, assim como a entrada do prédio, não possui porteiros e nem elevadores; hall, lavanderia, área de serviço coberta; área nos fundos com piso frio, onde existe uma piscina em alvenaria de aproximadamente 8m x 2m. Encontra-se em regular estado de conservação. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:** trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Niterói RJ, dotada de infra estrutura completa, residencial, apresentando facilidade de acessos, tendo como bairros limítrofes o Centro, Icaraí, São Lourenço, Santa Rosa, Cubango e Pé Pequeno Serviços / Infra estrutura: É dotada de toda infra estrutura 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, hospitais, supermercado e poucas lojas de comércio em geral. A rua de acesso ao prédio é asfaltada, em aclave com pouco movimento de veículos e sem transporte público. **CONCLUSÃO:** Levando em consideração que não há certidão do RGI, nem do IPTU que determina a área edificada, e com base na vistoria realizada no local, pesquisas junto a sites de venda de imóveis, padrão de

qualidade da área externa e interna, padrão do logradouro e, levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, e diante das condições físicas do imóvel, a circunvizinhança, atribuo ao imóvel acima descrito o valor de: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), atualizado em **R\$ 208.325,14 (duzentos e oito mil e trezentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos)**. **LAUDO DE AVALIAÇÃO APARTAMENTO 201**: OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel residencial situado na Rua Arídio Martins, 67, apartamento 201 e cobertura, Fátima, Niterói, Rio de Janeiro, cujo histórico do edifício, medidas e confrontações são as constantes no Livro 3-I, folhas 138, nº 8.878, em 22.12.1971, do Cartório do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição do Cartório do 8º Ofício de Niterói, inscrição na PMN 166136-2. IMÓVEL: de uso residencial, área de 195m²; construída em concreto e alvenaria; piso tábuas corridas nos quartos, sala e corredor; paredes pintadas, portas de madeira, janelas de alumínio; quatro quartos (sendo 2 suítes); copa e cozinha piso frio, revestidas de azulejo até o teto; um lavabo; em regular estado de conservação. Cobertura: terraço descoberto, área de serviço, um quarto com porta de madeira, parede de tijolo, piso frio; quarto com suíte, piso frio, parede com infiltração; 1 banheiro desativado (não teve acesso), em ruim estado de conservação. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO: Edifício residencial apresenta construção sólida, de quatro pavimentos dividido em: garagem sem cobertura, cujo acesso se dá por um portão de ferro, assim como a entrada do prédio, não possui porteiros e nem elevadores; hall, lavanderia, área de serviço coberta; área nos fundos com piso frio, onde existe uma piscina em alvenaria de aproximadamente 8m x 2m. Encontra-se em regular estado de conservação. 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, tendo como bairros limítrofes o Centro Icaraí, São Lourenço, Santa Rosa, Cubango e Pé Pequeno. Serviços / Infra estrutura: 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, hospitais, supermercado e poucas lojas de comércio em geral. A rua de acesso ao prédio é asfaltada, em auge com pouco movimento de veículos e sem transporte público. CONCLUSÃO: Com base na descrição da certidão do RGI, do IPTU que determina a área edificada, vistoria realizada no local, pesquisas junto a sites de venda de imóveis, padrão de qualidade da área externa e interna, padrão do logradouro, levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, e diante das condições físicas do imóvel atribuo o valor de: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), atualizado em **R\$ 345.381,15 (trezentos e quarenta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e quinze centavos)**. De acordo com o Relatório de Débitos emitidos pela Prefeitura Municipal de Niterói, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 599,96, mais acréscimos legais (PMN 1661362). **LAUDO DE AVALIAÇÃO APARTAMENTO 101**: OBJETO DA AVALIAÇÃO: imóvel residencial situado na Rua Arídio Martins, 67, apartamento 101, Fátima, Niterói, Rio de Janeiro, cujo histórico do edifício, medidas e confrontações são as constantes no Livro 3-I, folhas 138, nº 8.878, em 22.12.1971, do Cartório do Registro de Imóveis da 8ª Circunscrição do Cartório do 8º Ofício de Niterói, inscrição na PMN 38053-5. IMÓVEL: de uso residencial, área de 155m²; construída em concreto e alvenaria; piso frio em todo o apartamento, paredes pintadas e janelas de alumínio, sala em dois ambientes; cinco quartos (sendo um suíte banheiro azulejo até meia parede, sem chuveiro); cozinha piso frio, revestida azulejo até meia parede; dois

banheiros sociais sem chuveiro nem box; área de serviço no andar térreo. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO: Edifício residencial apresenta construção sólida, de quatro pavimentos dividido em: garagem sem cobertura, cujo acesso se dá por um portão de ferro, assim como a entrada do prédio, não possui porteiros e nem elevadores; hall, lavanderia, área de serviço coberta; área nos fundos com piso frio, onde existe uma piscina em alvenaria de aproximadamente 8m x 2m. Encontra-se em regular estado de conservação. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Niterói RJ, dotada de infra estrutura completa, residencial, apresentando facilidade de acessos, tendo como bairros limítrofes o Centro, Icaraí, São Lourenço, Santa Rosa, Cubango e Pé Pequeno. Serviços / Infra estrutura: É dotada de toda infra estrutura 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, hospitais, supermercado e poucas lojas de comércio em geral. A rua de acesso ao prédio é asfaltada, em aclave com pouco movimento de veículos e sem transporte público. CONCLUSÃO: Com base na descrição da certidão do RGI, do IPTU que determina a área edificada, vistoria realizada no local, pesquisas junto a sites de venda de imóveis, padrão de qualidade da área externa e interna, padrão do logradouro, levando-se em conta o valor de mercado para imóveis semelhantes no local, e diante das condições físicas do imóvel atribuo o valor de: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), atualizado em **R\$ 317.969,95 (trezentos e dezessete mil, novecentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos)**. De acordo com o Relatório de Débitos emitidos pela Prefeitura Municipal de Niterói, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 402,97, mais acréscimos legais (PMN 380535). **VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 871.676,24 (oitocentos e setenta e um mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte e quatro centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, os ref. imóveis encontram-se matriculado sob a matrícula única nº 8878 e registrado em nome de Milton Rodrigues Fortes e sua mulher Lea Stabile Fortes. 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 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, 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 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; 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 vinte e quatro dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.