



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA QUINTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 233/235/237-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2339 / 3133-2385
E-mail: cap15vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de MARIA DA GLÓRIA LINTZ, na pessoa de seu Inventariante ROGÉRIO OLIVEIRA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0912080-60.2023.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REGIS DE OLIVEIRA contra Espólio de MARIA DA GLÓRIA LINTZ, na forma abaixo:

A DRA. CAMILA ROCHA GUERIN, Juíza de Direito da Décima Quinta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao Espólio de MARIA DA GLÓRIA LINTZ, na pessoa de seu Inventariante ROGÉRIO OLIVEIRA, que no dia **27.10.2025, às 12hs:00min**, 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 **03.11.2025**, 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 do id 121449000 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme id 90571530, id 114657384 e id 145173151 - descrito e avaliado no id 168932986.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: IMÓVEL: Avenida Rio Branco, nº 173, Grupo 904, Centro. Devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 3842-2G e na inscrição municipal de nº 0573395-1, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edifício construído em concreto armado e alvenaria de tijolos e com 74 anos, janelas em madeira, alumínio, pintura plástica. Na entrada do prédio, porta em alumínio, rol amplo com seu piso em granito e paredes, balcão em madeira, 03 (três) elevadores sociais. Edifício com 20 (vinte andares), estritamente comercial, seus corredores com piso em cerâmica. Circuito interno de câmeras em todos os andares e elevadores. GRUPO: 904 com 109 metros quadrados (fechada), segundo os porteiros do prédio. Da Região: Encontra-se localizada em área nobre da cidade, (Teatro Municipal, Câmara de Vereadores, Biblioteca Nacional, Justiça Federal), próximo à zona sul, com iluminação pública, metrô e várias linhas de ônibus. AVALIO os imóveis acima descrito, em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). Rio, 29 de janeiro de 2025.- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 3842 - 2-G, em nome de Maria da Glória Lintz (Av-4); constando ainda da referida matrícula: **(R-02) – Locação**: Pelo documento particular de 01 de outubro de 1976, a proprietária fez locação do imóvel descrito na matrícula a H. Stern Comércio e Indústria S.A, pelo prazo de 36 meses a contar de 01 de outubro de 1976, para terminar em 30 de setembro de 1979; **(R-03) – Locação**: Pelo contrato particular datado de 16 de janeiro de 1978, a proprietária fez locação do imóvel objeto da matrícula, agora na totalidade, pelo prazo de 36 meses, iniciando-se em 1º de maio de 1978 e terminando em 30 de abril de 1981; **(R-05) – Locação**: Pelo Contrato Particular datado de 24 de abril de 1981, a proprietária Maria da Glória Lintz, deu em locação a H. Stern Comércio e Indústria S.A, o imóvel objeto da matrícula, pelo prazo de 36 meses, a iniciar-se em 01 de maio de 1981 e terminar em 30 de abril de 1984.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0573395-1): R\$ 94.163,89 (noventa e quatro mil, cento e sessenta e três reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2300667-9): R\$ 1.992,71 (hum mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- 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 quatorze dias do mês de outubro de 2025.- 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, Tarcisio de Albuquerque Rocha, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Camila Rocha Guerin - Juíza de Direito.