



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 327/329/331-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2332
E-mail: cap31vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA FRANCISCA DE ASSIS PINTO DE OLIVEIRA, à JORGE LUIZ DE FÁTIMA PINTO, à TELMA REGINA PINTO, à ANITA IZABEL PINTO, à CARLOS ROBERTO DA CONCEIÇÃO PINTO, à ROSE MERY PINTO, à NADIA MARIA ALICE PINTO, à CÉLIA AUXILIADORA PINTO, à MAURA LAUDIR PINTO DE OLIVEIRA, e à LAUDIR BARROSO PINTO, todos na qualidade de Herdeiros de MARIA ALICE PINTO DE FREITAS e de LUIZ ALVES PINTO, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0138805-57.2002.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLYMAR contra MARIA FRANCISCA DE ASSIS PINTO DE OLIVEIRA, JORGE LUIZ DE FÁTIMA PINTO, TELMA REGINA PINTO, ANITA IZABEL PINTO, CARLOS ROBERTO DA CONCEIÇÃO PINTO, ROSE MERY PINTO, NADIA MARIA ALICE PINTO, CÉLIA AUXILIADORA PINTO, MAURA LAUDIR PINTO DE OLIVEIRA, e, LAUDIR BARROSO PINTO, todos Herdeiros de MARIA ALICE PINTO DE FREITAS e de LUIZ ALVES PINTO, na forma abaixo:

O DR. ANDRE ALEX BAPTISTA MARTINS, Juiz de Direito da Trigesima Primeira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARIA FRANCISCA DE ASSIS PINTO DE OLIVEIRA, à JORGE LUIZ DE FÁTIMA PINTO, à TELMA REGINA PINTO, à ANITA IZABEL PINTO, à CARLOS ROBERTO DA CONCEIÇÃO PINTO, à ROSE MERY PINTO, à NADIA MARIA ALICE PINTO, à CÉLIA AUXILIADORA PINTO, à MAURA LAUDIR PINTO DE OLIVEIRA, e à LAUDIR BARROSO PINTO, todos na qualidade de Herdeiros de MARIA ALICE PINTO DE FREITAS e de LUIZ ALVES PINTO, que no dia **16.11.2026, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **18.11.2026**, 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. 1058 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 1000, 1003 e 1007 - descrito e avaliado às fls. 1064/1065 (em 08/08/2025).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Justificativa: Compareci em 14/07/2025, às 14hs, na Praia de Botafogo, nº 356, Apartamento 258, ocasião em que fui recebido pelo Sr. Esteice. Imóvel: Apartamento 258, do edifício situado na Praia de Botafogo, nº 356, e sua correspondente fração de 1/720 do terreno, com 21m², na freguesia da Lagoa, caracterizado e dimensionado na matrícula nº 18.117, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, com inscrição de IPTU sob nº 0.651.472-3. Trata-se de cômodo pequeno subdividido entre quarto e sala. A unidade encontra-se em mau estado de conservação, necessitando de reformas. A porta não possui batente. Prédio: Trata-se de prédio residencial, com doze andares, com até 58 apartamentos por andar, com 10 elevadores, sem garagem e sem equipamentos de lazer. O serviço de portaria funciona 24h. Há monitoramento por câmeras no térreo e nos elevadores. A construção é datada de 1958. Região: Cuida-se de logradouro asfaltado, próximo a transporte público de modais diversos, com distribuição de energia elétrica e sistema de saneamento básico, situado na Praia de Botafogo, próximo ao comércio em geral. Conclusão: Ante as considerações expendidas e por método comparativo, AVALIO o imóvel em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 344.559,23 (trezentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e três centavos).- Conforme Certidão do 3º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro em parte ao Domínio da União e em parte a Valentine A. Koenig e seu marido, Edith Marguerite Koenig, William F. Koenig e s/m Edith Marie Koenig, Silvia Amélia Regis de Oliveira de Faucigny Lucinge e seu marido Jean Louis Guy Charles Marie François de Faucigny et Coligny**, encontra-se matriculado sob o nº 18.177, (R-8) em nome de Marcus Werneck Evangelista e s/m Regina Coele Aguiar Werneck Evangelista, casados pela comunhão de bens; constando ainda da referida matrícula: (R-10) – **Promessa de Venda:** Marcus Werneck Evangelista, e sua mulher, Regina Coeli Aguiar Werneck Evangelista, casados pelo regime da comunhão de bens, prometeram vender o imóvel a Maria Alice Pinto de Freitas, casada pelo regime da comunhão de bens com Elcio Luiz de Freitas; (R-11) – **Partilha do Direito e Ação:** De acordo com o Formal de Partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo finado, Elcio Luiz de Freitas, processados pelo Juízo de Direito da 1ª V.O.S, desta cidade, dado e passado aos 27.08.1991, contendo sentença de 01.7.91 o direito e ação a aquisição do imóvel foi partilhado a Maria Alice Pinto de Freitas, viúva; (R-12) – **Penhora:** 12ª Vara de Fazenda Pública - Processo nº I-2032/1998, Ação movida por Município do Rio de Janeiro em face de Marcus W. Evangelista.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 0651472-3): R\$ 548,78 (quinhentos e quarenta e oito reais e setenta e oito centavos), referente ao exercício de 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 304154-8): R\$ 59,85 (cinquenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2024; Foro (RIP nº 6001.0020532-00): R\$ 2.118,42 (dois mil, cento e dezoito reais e quarenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2011 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira (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 da Leiloeira).- 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 à Leiloeira 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% à Leiloeira.- 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 da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos oito dias do mês de setembro 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, Valeria Silva Goncalves De Paula, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as) Andre Aiex Baptista Martins - Juiz de Direito.