

JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da extinção de condomínio proposta por ESPÓLIO DE STEPHAN OSWARD em face de GILDA OSWARD LIPPINCOTT (Processo nº 0131748-94.2016.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. PAULA SILVA PEREIRA, Juíza de Direito na Trigésima 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 a GILDA OSWARD LIPPINCOTT e ESPÓLIO DE STEPHAN OSWARD, através de sai inventariante Christina Osward, de que no dia **26/08/2024**, 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 **29/08/2024**, 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. 281/301, em 02/06/2020.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Rua Teófilo Otoni nº 96, Centro, Rio de Janeiro, RJ.
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: O imóvel vistoriado localiza-se na região central do Rio de Janeiro, na Rua Teófilo Otoni, nº 96, próximo às Avenidas Rio Branco (cerca de 60 m) e Presidente Vargas (cerca de 90 m). A Rua Teófilo Otoni (anteriormente conhecida por Rua das Violas) se situa na 1ª Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro, tendo sido incluída em Área de Proteção do Ambiente Cultural da 1ª RA por meio do Decreto Municipal 16.419/1997 e mantida nesta condição pelo Decreto Municipal 24.420/2004. A localidade é atendida por concessionárias de serviços públicos para o fornecimento regular de energia elétrica (Light), de água e coleta de esgoto (Cedae), de fornecimento de gás encanado (Naturgy) e de coleta regular de lixo (Comlurb). Possui calçamento em pedras portuguesas e caixa de rua rebaixada e pavimentada com paralelepípedos. O logradouro em questão é uma via de fácil acesso, paralela à Avenida Presidente Vargas e transversal à Avenida Rio Branco, sendo bem atendida por linhas de ônibus municipais e intermunicipais, estação de metrô (na Rua Uruguaiana, a 400 m), estação de VLT (na Rua Visconde de Inhaúma, a 600 m), além de pontos de táxi e acesso por veículos particulares. A vocação da região é predominantemente comercial, com sobrados antigos de até 3 pavimentos, e edifícios comerciais que chegam a ter até 40 pavimentos. Há variados tipos de comércio: restaurantes, bares, lojas de diversos segmentos comerciais, rede bancária etc. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Neste capítulo do Laudo o imóvel é classificado de acordo com a NBR 14.653-2 e detalhadamente descrito. É apresentada, também, tabela contemplando o quadro de áreas do imóvel. Classificação segundo a ABNT NBR 14.653-2. Quanto ao uso: comercial; Quanto ao tipo do imóvel: misto (loja e salas); Quanto ao agrupamento: prédio comercial. O imóvel vistoriado é um prédio comercial (desocupado à época) edificado em alvenaria convencional emassada e pintada com estrutura de concreto armado, constituído por sete pavimentos, contemplando, além do andar térreo, cinco pavimentos-tipo e a cobertura; sem garagem. O acesso à edificação se dá por uma porta de entrada frontal no lado direito. A circulação vertical é atendida por um elevador que estava desativado (6 paradas, até o 6º pavimento) e uma escada de acesso ao pavimento cobertura. A edificação apresenta

características originais da época de sua construção, por volta da década de 60 do século passado. Os acabamentos externo e interno encontram-se depreciados por ação do tempo. A idade aparente do imóvel é de aproximadamente 60 anos. A área em planta ocupada é de 128,50 m², com 7,85 m de frente e 18,10 m de comprimento, com o limite frontal contíguo ao passeio público, sem afastamento, limites laterais contíguos às edificações vizinhas, sem afastamento lateral, e com área vazada aos fundos, coberta no térreo por telhas de fibrocimento. O pavimento térreo é integrado por área comum para acesso ao elevador, à escada, às salas (1 a 5) e aos banheiros (WC 1 e 2). Os pavimentos 2 a 5 apresentam andares corridos, com divisórias de madeira, área comum de acesso ao elevador e à escada, lavatório e banheiro. O pavimento 6 é o último com acesso pelo elevador, que também apresenta andar corrido com divisórias de gesso, banheiro e cômodo com armários. A cobertura tem acesso pela escada e contém a casa de máquinas do elevador, ambiente de comando de combate a incêndio, uma sala, um banheiro, e área externa com telhas de fibrocimento sobre o 6º pavimento. Em virtude da disposição arquitetônica temos que o pavimento cobertura não apresenta viabilidade do seu aproveitamento comercial tendo em vista as instalações comuns no acesso ao salão. VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.719.584,42. Dessa forma, o valor de mercado do imóvel avaliando, obtido por meio de pesquisa elaborada entre os meses de novembro e dezembro de 2019 no mercado mobiliário da região, é de R\$ 1.719.584,42 (um milhão, setecentos e dezenove mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e quarenta e dois centavos), atualizado em **R\$ 2.194.731,47 (dois milhões, cento e noventa e quatro mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e sete centavos)**. De acordo com o 7º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 11496-2-T e partilhado à Gilda Oswald Lippincott, casada pelo regime da comunhão universal de bens com Eduardo Erskine Lippincott e Stephan Oswald, na proporção de 1/2 para cada, constando no AV-19, gravame com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias. Referente ao térreo, de acordo a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2024 no valor de R\$ 29.312,17, mais acréscimos legais (FRE 2085257-0). 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\$ 1.522,67, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1960982-5). Referente ao 2º pavimento, de acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2024 no valor de R\$ 17.221,51, mais acréscimos legais (FRE 2085258-8). 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\$ 1.522,67, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1960983-3). Referente ao 3º pavimento, de acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2024 no valor de R\$ 17.171,77, mais acréscimos legais (FRE 2085259-6). 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\$ 1.522,67, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1960984-1). Referente ao 4º pavimento, de acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2024 no valor de R\$ 17.257,62, mais acréscimos legais (FRE 2085260-4). 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\$ 1.522,67, referentes aos exercícios de 2015 a 2019 (Nº CBMERJ: 1960985-8). Referente ao 5º pavimento, de acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2024 no valor de R\$ 17.287,34,

mais acréscimos legais (FRE 2085261-2). 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\$ 1.522,67, referentes aos exercícios de 2015 a 2019 (Nº CBMERJ: 1960986-6). Referente ao 6º pavimento, de acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2019 a 2024 no valor de R\$ 17.257,62, mais acréscimos legais (FRE 2085262-0). 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\$ 1.522,67, referentes aos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 1960987-4). 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela 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 e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste leilão. Caso os coproprietários desejem manifestar o direito de preferência, expressamente previsto no artigo 1.322 do CC, poderão comparecer pessoalmente ou por meio de seus procuradores, no escritório do Leiloeiro, situado na Av. Erasmo Braga, nº 227, Sala 1.004, Castelo/RJ, a fim de que tal direito possa ser exercido. 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 do lance ofertado, 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. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra qualquer ato por conta das partes que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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, ao primeiro dia do mês de julho de dois mil e vinte e quatro.