

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ITAPERUNA

(Av. João Bedim, nº 1211, Esquina com BR 356, Cidade Nova, Itaperuna, RJ)
E-mail: itp01vara@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por MARCOS DE ASSIS ABREU (Adv. Dra. ROSELENE APARECIDA CARREIRO BRUM, OAB-RJ 114.041) em face de MARGARETH COUTINHO CHEQUER CABRAL e CHEQUER CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Adv. Dr. NADIR PATROCÍNIO VIEIRA, OAB/RJ 2429-A), processo nº 0012312-27.2020.8.19.0026, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a MARGARETH COUTINHO CHEQUER CABRAL e CHEQUER CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através de seu advogado Dr. NADIR PATROCÍNIO VIEIRA, OAB/RJ 2429-A, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO**, estando aberto para lances através do site www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o **primeiro leilão** no dia **18/05/2026**, a partir das **14,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação** de **R\$180.000,00** (cento e oitenta mil reais), e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances** pela **Melhor Oferta**, através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **01/06/2026**, a partir das **14,00h** de forma **online**, pela Leiloeira Pública Oficial, **DANIELE DE LIMA DE PAULA**, Matrícula nº 131 da JUCERJA, devidamente cadastrada no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1103, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls.767, constituído de: **Sala 204, situada na Rua Assis Ribeiro, 64, bairro Centro, Itaperuna, RJ, localizada no segundo pavimento do prédio comercial com 04 (quatro) pavimentos, medindo 41,76m² de área privativa, 28,84m², área de uso comum, totalizando 70,60m² de área construída, e fração ideal de 6,80% do terreno. O imóvel possui piso cerâmico antigo em toda a sala, com paredes pintadas e dispendo nos fundos da sala de 01(uma) janela de alumínio e 01 (um) basculante de alumínio voltados para a claraboia, possui banheiro azulejado até o teto, piso cerâmico antigo e basculante voltado para uma claraboia; o acesso ao imóvel é feito através de escada, não dispendo o**

prédio comercial de elevador; o imóvel também não dispõe de vaga da garagem. **Matriculado** no Cartório do **2º Ofício** do Registro de Imóveis de Itaperuna – RJ, sob o nº 17.253, Livro 2 em nome de MARGARETH COUTINHO CHEQUER CABRAL casada sob o regime da comunhão parcial de bens com VILMAR JOSÉ CABRAL JUNIOR. Consta na AV.3 INTEGRALIZAÇÃO através da qual os proprietários, VILMAR JOSE CABRAL JUNIOR e MARGARETH COUTINHO CHEQUER CABRAL integralizaram para aumento de capital social o imóvel constante da presente matrícula à sociedade limitada denominada CHEQUER CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Consta na AV-4 AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itaperuna, movida por CRED COBRANÇAS ROCHE LTDA – ME em face de VILMAR JOSÉ CABRAL JÚNIOR e CHEQUER CABRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Consta na R-5 PENHORA destes autos. Inscrito na PMI, sob o nº 1.1.017.0062.1, Cadastro 16357-0, onde constam débitos de IPTU. Inscrito no CMBERJ sob o nº 3853128-1, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2024 a 2025 no montante de R\$318,65 (trezentos e dezoito reais e sessenta e cinco centavos). O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação Online:** **1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, 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); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico. **6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou

outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão.

8) Para que todos os “Usuários” interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o “Usuário” que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 7,5% de comissão da leiloeira à vista a ser pago diretamente à Leiloeira, e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido em lei. Fica autorizada a Leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente da Sra Leiloeira o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão a leiloeir, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. E para que os interessados tenham conhecimento, consta deste edital, conforme determinação de **fls. 822**, a seguinte **Decisão**: *“DEFIRO a realização do leilão do imóvel avaliado às fls. 767/768. Para promover os atos de arrematação dos bens penhorados, nomeio o Leiloeiro Público DANIELE DA LIMA DE PAULA - SEI 2020-00693377 - com escritório na Rua da Assembleia, n. 93, Sl. 1.103/4, centro, Rio de Janeiro, CEP 20.011-001, tel (021) 2524-0545/6 e (021) 99954-2464, e-mail depaula@depaulaonline.com.br, site www.depaulaonline.com.br. Os atos e a forma de alienação dos bens observarão as prescrições legais, inclusive aquelas oriundas da vigência do Código de Processo Civil (CPC, Lei Federal n. 13.105/2015), sem prejuízo dos destaques abaixo elencados: A alienação ocorrerá, a critério do leiloeiro nomeado, por pregão presencial, eletrônico ou pela combinação das duas modalidades anteriores (pregão híbrido), estes últimos com a utilização da rede mundial de computadores, devendo o leiloeiro empregar as cautelas necessárias para assegurar ampla segurança e publicidade das transações; A forma de publicidade dos atos de alienação fica*

ao encargo do leiloeiro, o qual resta, desde logo, autorizado a disponibilizar a íntegra dos editais (que conterão, além dos requisitos legais, íntegra da presente decisão) e outros documentos via, em especificamente mantido com essa finalidade, autorizada a publicação na mídia impressa ou física apenas de resumos, extratos ou comunicados de chamamento genéricos e concisos dos interessados no leilão, desde que neles haja remissão ao endereço eletrônico onde a íntegra da documentação estará disponível para exame e consulta; Devem ser científicadas, com no mínimo cinco (05) dias de antecedência em relação à primeira data de venda, as pessoas descritas no artigo 889, e incisos, do CPC. Caso o devedor não seja encontrado, considerar-se-á intimado pelo próprio edital de leilão (889, parágrafo único, do CPC); A comissão do leiloeiro, de encargo do arrematante, fica estipulada em 10% (dez por cento) do valor da venda, para bens móveis, e em **7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do valor da venda, para bens imóveis**; O exequente, se não for beneficiário de dispensa legal de preparo, deverá antecipar ao leiloeiro o valor das despesas com a publicidade do leilão, e com eventual remoção dos bens penhorados; É admitida a arrematação de bens para pagamento parcelado, nos termos previstos no artigo 895, do CPC; Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal é compreendido aquele inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC; Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação formulado por qualquer parte ou interessado será obrigatoriamente instruído, sob pena de não conhecimento e independentemente de ser a parte peticionante beneficiária da gratuidade judiciária, com o comprovante de depósito das despesas processuais relativas ao adiamento, bem como da indenização pela desmobilização do leiloeiro, desde logo fixada em R\$ **1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) por lote anunciado, independentemente da avaliação do(s) bem(ns) que o(s) compõe(m), considerando tratar-se de custos fixos**; Se, por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação dos bens em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder na ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do artigo 880, do CPC, no prazo de noventa (90) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desta decisão, inclusive quanto à comissão do Leiloeiro; As partes serão intimadas, pessoalmente, por procuradores ou pelo próprio edital do leilão, do inteiro teor desta decisão, precluindo a oportunidade de contestação à providência descrita na alínea anterior se não houver impugnação escrita, no prazo de cinco (05) dias, ou recurso, no prazo legal; Expeça-se Autorização para realização de imagens ou ilustrações que auxiliem na publicidade e no exame dos bens, considerando ser tal medida útil

para fins de proporcionar aos interessados na arrematação exame e inspeção dos bens. Intimem-se”. Itaperuna, aos vinte dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco. ALEXANDRE PAIXAO IPOLITO. Chefe de Serventia, Mat. 01-15534.