



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4340 / 3002-4339 / 3002-4338
E-mail: nit02vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à MARIA AMÉLIA CHEADE e ao Espólio de GEORGETE NAJAR CHEADE, na pessoa de seu Inventariante PAULO CHEADE, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0011618-77.2013.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RENATO MACHADO contra MARIA AMÉLIA CHEADE e Espólio de GEORGETE NAJAR CHEADE, na forma abaixo:

A DRA. CLAUDIA MONTEIRO ALBUQUERQUE, Juíza de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Niterói – Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à MARIA AMÉLIA CHEADE e ao Espólio de GEORGETE NAJAR CHEADE, na pessoa de seu Inventariante PAULO CHEADE, que no dia **20.08.2024, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **27.08.2024**, 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 às fls. 585 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 570 - descrito às fls. 622/623 (em 20/03/2024) com valor fixado conforme decisão de fls. 694 (03/07/2024).- **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Objeto da Avaliação: Imóvel constituído por apartamento residencial, situado na Rua Lopes Trovão, nº 23, Apto. 1001, Icaraí, Niterói, RJ, Inscrito na PMN sob o nº 176210-3, registrado na matrícula: nº 16911 do RGI do Cartório 9º Ofício de Niterói, transcrito no Livro 2E-3, fls. 12. Com três vagas de garagem, um pequeno quarto de apoio, localizado no 3º pavimento de garagem. Condomínio do Edifício Renato Machado, com 12 unidades de apartamentos, portaria 24h, dois elevadores, uma unidade por andar, área social com play, área descoberta, dois banheiros, cozinha de apoio, sauna. Apartamento: Entrada social e de serviço, cozinha ampla com bancada em granito, armários em fórmica bege e madeira, embaixo da bancada da pia e sobre a bancada, área de serviço com duas janelas, dependência de emprega completa. O Apartamento é todo em tábua corrida, com corredor de acesso para sala e quartos. Sala ampla em dois ambientes varanda em toda extensão, com vista parcial / lateral para o mar, sendo quatro portas de correr para acesso a varanda. Pequeno lavabo. Primeiro quarto com varanda, com banheiro composto por bancada e piso em granito bege, espelho sobre a pia e basculante, vista lateral para o mar. Segundo quarto com pequena varanda e vista lateral para o mar. Terceiro quarto com duas pequenas varandas, sendo banheiro da suíte em granito marrom, espelho sobre a pia, basculante. Este quarto, foi aumentado, transformando dois quartos em um único mais amplo. Banheiro social com bancada em mármore branco, basculante para área. Apartamento necessitando de obras de conservação e modernização, está localizado em bairro nobre, residencial, servido de transporte público, escolas, mercados, enfim todo comércio comum aos centros urbanos. VALOR: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais). O imóvel encontra-se fechado e vazio, sendo necessário que o síndico do condomínio, Sr. Alexandre Riter Cabral, buscasse contato com o senhor inventariante para acesso ao imóvel. Que nesta data, às 16h, diligenciei ao local descrito no Laudo de Avaliação acima, sendo a entrada no imóvel franqueada pelo Sr. Antonio de Albuquerque Machado, que juntamente com o Sr. Alexandre, acompanhou a vistoria ao imóvel.- Conforme Certidão do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 16911, em nome de Georgete Najar Cheade, viúva; constando ainda da referida matrícula: **(R-3) – Doação:** Transmitente: Georgete Najar Cheade, viúva. Adquirente: Maria Amélia Cheade, solteira. A transmitente doou a adquirente, o imóvel acima matriculado; **(R-4) – Usufruto Reserva:** Credora: Georgete Najar Cheade, viúva. Devedora: Maria Amélia Cheade, solteira. A credora fez doação do imóvel antes matriculado, para a devedora reservando para ela credora, o usufruto vitalício; **(Av-5) – Gravame Incomunicabilidade:** O imóvel antes matriculado e doado, fica gravado com cláusula de incomunicabilidade; **(Av-6) – Puxada de Ônus:** Existe registrada sob o nº 04, na matrícula acima, Reserva de Usufruto à favor de Georgete Najar Cheade, viúva e averbado sob nº 5, a cláusula de incomunicabilidade.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1762103): R\$ 248.357,15 (duzentos e quarenta e oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e quinze centavos), referente aos exercícios de 2009 a 2014, 2016 a 2019, 2023 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3041004-7): não apresenta débitos.- 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. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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 nove dias do mês de julho de 2024.- 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, Jose Manuel Moreira, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Claudia Monteiro Albuquerque - Juíza de Direito.