



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 325/327/329-C, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-1934
E-mail: cap48vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ANGELA MARIA MARTINS CHEREM e à JOSÉ CHEREM, e aos Coproprietários BENTO CHEREM e NEUSA MARIA CHEREM, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0267191-75.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PIO XII contra ANGELA MARIA MARTINS CHEREM e JOSÉ CHEREM, na forma abaixo:

O DR. MAURO NICOLAU JUNIOR, Juiz de Direito da Quadragésima Oitava 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 ANGELA MARIA MARTINS CHEREM e à JOSÉ CHEREM, e aos Coproprietários BENTO CHEREM e NEUSA MARIA CHEREM, que no dia **19.02.2025, às 12hs:00min**, 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 **24.02.2025**, no mesmo horário, através do site, não sendo aceito lance inferior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1004/1005, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme fls. 837/839 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 840 - descrito e avaliado às fls. 847/848 (em 02/09/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 02 dias do mês de setembro do ano de 2024, às 11h00min, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 2024/34835, do Processo nº 0267191-75.2020.8.19.0001, compareci na Rua Gonzaga Bastos, nº 411, Apartamento 304, Vila Isabel, Rio de Janeiro, RJ, para AVALIAÇÃO do bem. Por se tratar de um condomínio vertical, as áreas comuns e fachadas foram vistoriadas, por esta Oficial, com o auxílio do Sr. Sérgio Santana, porteiro do Condomínio Edifício Dois de Agosto. Foi feita a tentativa e a solicitação de avaliação direta com a Sra. Neuza, ocupante do imóvel que se identificou como irmã da parte ré, Sr. José Cherem, não permitindo que esta OJA adentrasse para a realização de tal avaliação. Com base na observação do local, e informações sobre o interior do imóvel, Apartamento 304, prestadas pelo Sr. Sérgio Santana, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA, conforme laudo nos termos a seguir: Do Imóvel: Apartamento residencial, dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 56.587, e na Inscrição Municipal de nº 0.654.841-6 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Do Condomínio Dois de Agosto: Construção datada de 1955, prédio no alinhamento da via pública, de ocupação residencial, construído com estrutura de concreto e alvenaria revestida e pintada. Trata-se de um condomínio com uma única torre composta por quatro andares, com seis apartamentos por andar, totalizando vinte quatro apartamentos. Composto por dois elevadores, um social e outro de serviço. Portaria com funcionamento das 07h às 21h, com monitoramento de câmeras de segurança 24hs na portaria, na entrada e saída de garagem e nos corredores dos andares. As vagas de garagem ficam no térreo, tendo o Apartamento 304 uma vaga demarcada. Não possui área de lazer. O prédio é antigo, mas bem conservado, possuindo a frente em grades de ferro com portão, de entrada e garagem, eletrônico também em grades de ferro. A entrada é aberta, possuindo um hall amplo, aberto e com vista da rua, com colunas de sustentação, um pequeno jardim, acessibilidade, com chão em granito e bancos de madeira. A portaria é fechada com porta de ferro, possuindo uma parede decorativa em madeira e outra com metade em granito. O condomínio possui três funcionários, e o síndico é morador do prédio. Do Apartamento 304: O apartamento possui 105m2. Situado no terceiro andar, com posição de fundos, estando localizado na coluna do meio com vista para o prédio ao lado. O imóvel é composto por uma sala, três quartos, um banheiro social, uma cozinha, área de serviço e dependência com banheiro. Da Região: Encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, gás encanado, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, coleta de lixo. Localização próxima ao Hospital Pedro Ernesto e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), rede de transporte público nas vias próximas e a estação Maracanã de metrô e de trem, estando nos arredores do Maracanã, da Praça da Democracia, da Praça Barão de Drumond, estando próximo ao Boulevard Shopping e ao Shopping Tijuca, redes de supermercados, diversidade de comércio, clínicas, colégios, Escola Municipal General Humberto de Souza Mello, Escola Municipal Madrid, Escola Municipal Barão Homem de Mello e a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP Macaco). Conclusão: Foi feita por esta Oficial de Justiça Avaliador uma avaliação utilizando o método comparativo em que se assemelha com o valor atual de mercado. Desta forma, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 448.400,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil e quatrocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 469.499,20 (quatrocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 56587, em nome de Bento Fernandes de Souza Cherem e s/m Léa Cherem (Av-4); constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Hipoteca em favor do Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado – IPASE (sucedido por Instituto Nacional do Seguro Social – INSS); (R-2) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.017948-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Bento Fernandes de Souza Cherem; (R-3) – Penhora: 48ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0249502-57.2016.8.19.0001, Ação movida por Condomínio do Edifício Dois de Agosto em face de Espólio de Bento Fernandes de Souza Cherem.- Conforme Partilha Amigável, datada de

29/10/2010, acostada às fls. 768/770 dos autos, consta: por instrumento particular dos bens deixado por falecimento de Lea Cherém, falecida em 28 de julho de 2006 e Bento Fernandes de Souza Cherém, falecido em 07 de outubro de 2007, nos autos de seus inventários, pelo rito do arrolamento, que entre si fazem os filhos e herdeiros: José Cherém, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Angela Maria Martins Cherém; Bento Cherém, solteiro; e, Neusa Maria Cherém, separada judicialmente; na forma e condições que seguem, as quais, mutuamente aceitam, ratificam e outorgam. Monte Inventariado: 1ª Sucessão – Inventariado Lea Cherém: Imóvel situado à Rua Gonzaga Bastos, nº 411, Apto. 304, Andaraí e 1/24 do terreno, com direito a uma vaga no estacionamento: Pagamentos: Que se faz ao viúvo meeiro Bento Fernandes de Souza Cherém, haverá 1/2 do imóvel; Que se faz ao herdeiro José Cherém, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Angela Maria Martins Cherém, haverá 1/6 do imóvel; Que se faz ao herdeiro Bento Cherém, haverá 1/6 do imóvel; Que se faz à herdeira Neusa Maria Cherém, haverá 1/6 do imóvel; 2ª Sucessão – Inventariado Bento Fernandes de Souza Cherém: 50% do Imóvel situado à Rua Gonzaga Bastos, nº 411, Apto. 304, Andaraí e 1/24 do terreno, com direito a uma vaga no estacionamento: Pagamentos: Que se faz ao herdeiro José Cherém, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Angela Maria Martins Cherém, haverá 1/6 do imóvel; Que se faz ao herdeiro Bento Cherém, haverá 1/6 do imóvel; Que se faz à herdeira Neusa Maria Cherém, haverá 1/6 do imóvel.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0654841-6): R\$ 53.892,41 (cinquenta e três mil, oitocentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2002 a 2004, 2006 a 2009 e 2011 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2108079-1): R\$ 788,85 (setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 105.023,28 (cento e cinco mil, vinte e três reais e vinte e oito centavos), conforme planilha acostada às fls. 943/944 dos autos.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1004/1005, “... A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: 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 CTN...”.- 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.- Cientes os Srs. interessados que, conforme decisão de fls. 1004/1005, “... A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de venda do referido bem em parcelas, nos termos do art. 895, I e II do CPC, que seja permitido o parcelamento, mediante sinal à vista do valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, devendo o remanescente ser pago em até 03 (três) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas, mediante depósito em conta judicial vinculada a este feito e Juízo (48ª Vara Cível) junto ao Banco do Brasil, em 30, 60 e 90 dias contados da data do leilão ficando o imóvel penhorado até que o adquirente quite integralmente o preço ofertado (cf. art. 895, § 1º do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC) podendo ainda ocorrer o desfazimento da arrematação com a perda da caução (art. 897). Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do NCPC... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do NCPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 48 horas. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante...”.- A arrematação será acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro.- 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 vinte e três dias do mês de janeiro 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, Simone Sleiman Razuck, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Mauro Nicolau Junior - Juiz de Direito.