



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, 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, que no dia **14.05.2025, às 12hs:00min**, 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 **21.05.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1179/1180, os “Direitos Aquisitivos” do imóvel penhorado conforme fls. 275 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 277 - descrito e avaliado às fls. 322/323 (em 15/08/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL: Imóvel: Apartamento nº 403, e sua respectiva fração ideal de 93,6/1000 do terreno, do prédio nº 60 da Rua Deputado Soares Filho, situado na Freguesia do Engenho Velho (Tijuca), Rio de Janeiro/RJ, de acordo com a matrícula nº 120.655 do 11º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ e inscrição nº 0.176.720-1 na Secretaria da Fazenda Municipal (IPTU), conforme cópias anexadas ao mandado. Descrição: Prédio: O Edifício possui 4 (quatro) andares, fachada de alvenaria de tijolos, sem elevador, fechado com grades. Construção antiga do ano de 1954. Imóvel: O imóvel possui área edificada de 85m2, conforme disposto na Certidão de Elementos Cadastrais – IPTU, não possui vaga de garagem, conforme RGI. Três quartos, um banheiro social, sala, cozinha e dependências de empregada, segundo informação do Sr. José Cherem, que me atendeu na porta, mas não franqueou a entrada no imóvel. Conclusão: Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região através do site imobiliários ZAP Imóveis para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, considerando-se a sua localização, dimensões, padrão do logradouro e idade, AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 557.346,69 (quinhentos e cinquenta e sete mil, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta e nove centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 120.655, em nome de Donalina Barcelos de Freitas Paiva, assistida por seu marido Nelson de Freitas Paiva; constando ainda da referida matrícula: (R-3) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2002.120.106956-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Denalina Barcelos de Freitas Paiva; (R-4) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.020784-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Denolina Barcellos de Freitas Paiva.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 275, “... os executados são herdeiros, e ao que tudo indica, únicos sucessores dos proprietários falecidos...”.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0176720-1): R\$ 8.633,24 (oito mil, seiscentos e trinta e trinta e três reais e vinte e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 97385-9): R\$ 792,40 (setecentos e noventa e dois reais e quarenta centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1179/1180, “... 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 NCCP: 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. 1179/1180, “... A venda será efetuada à vista. Caso haja proposta, por escrito, de compra do referido bem em parcelas, na forma 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 à Leiloeira. - 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 quinze dias do mês de abril 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.