

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIGUEL ÂNGELO em face de ESPÓLIO DE SORAYA ANDRADE SAAD (Processo nº 0329482-48.2019.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR, Juiz de Direito na Décima Terceira Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente ao ESPÓLIO DE SORAYA ANDRADE SAAD, através dos herdeiros e sucessores, Eduardo Jorge Chame Saad e Gabriela Andrade Coimbra Bueno, a MATISSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, na pessoa de seu representante legal, a REAL ESTATE MONET EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, na pessoa de seu representante legal e ao MINUANO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, na pessoa de seu representante legal, de que no dia **25/11/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, será vendido a quem mais der a partir de 80% do valor da avaliação, ou no dia **28/11/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor da avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, o imóvel penhorado à fl. 186, descrito e avaliado às fls. 1.747/1.748, em 10/01/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL: Apartamento 401 do edifício situado na Avenida Vieira Souto, nº 364, Ipanema, Rio de Janeiro – RJ**, com direito a guarda de três automóveis no local a isto destinado no subsolo, devidamente caracterizado no 5º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro - RJ, matrícula 108672 e na inscrição municipal de nº 1.163.655-2 (IPTU). Trata-se de bem de utilização residencial, idade 1972, com 433m2 de área oficialmente edificada. **PRÉDIO:** Fachada em granito no térreo, mármore e revestimento tipo pastilhas em tons caramelo, possuindo jardim frontal; acesso por três elevadores (dois sociais e um de serviço); portaria ampla e luxuosa, com funcionamento 24h, equipada com interfone e sistema de monitoramento por câmeras de segurança; academia de ginástica; sala de espera para personal trainer, sauna a vapor com banheiro anexo; piscina aquecida, solarium; espaço multiuso com salão de festa, cozinha americana e banheiro. Caldeiras a gás e elétrica, que fornecem água aquecida para os apartamentos; 9 vagas fixas para visitantes, com possibilidade de comportar mais veículos, sala para motoristas com banheiro; alojamento para funcionários do edifício; e sala de administração do condomínio. **APARTAMENTO:** Hall de entrada; sala de estar; cômodo usado para biblioteca e sala de TV; jardim de inverno; sala de jantar; lavabo; corredor de circulação; primeira suíte; segunda suíte com banheira de hidromassagem; terceira suíte, com banheira de hidromassagem; cozinha; cômodo para casa de máquinas de ar condicionado; área de serviço; dois quartos de empregada; e um banheiro de empregada. Registra-se que o imóvel possui vista direta e frontal para o mar, apresenta bom estado de conservação, e contém revestimentos e acabamentos de alto padrão construtivo. **DA REGIÃO:** Bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, banhado pela praia

de Ipanema, que conta com melhoramentos públicos, distribuição de energia elétrica, gás, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. O Bairro conta também com transportes públicos, inclusive metrô e comércio em geral. **VALOR** atribuído ao imóvel acima descrito: **R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais)**. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 108672 e registrado em nome de Soraya Andrade Saad, casada pelo regime da separação total de bens com Eduardo Jorge Chame Saad, constando, os seguintes gravames: 1) R.12: Alienação Fiduciária - Soraya Andrade Saad constituiu a propriedade fiduciária do imóvel ao Banco BRJ S.A; 2) AV.13: Cessão de Crédito – de acordo com o Termo de Cessão sem coobrigação de Cédula de Crédito Bancário de 11/03/13, Banco BRJ S.A cedeu o financiamento originário da Cédula de Crédito Bancário ao Fundo de Investimento Siena Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado; 3) AV.15: Cessão de Crédito – nos termos do documento particular de cessão de crédito de 19/09/2013, Siena Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado cedeu os seus direitos creditórios a Real Estate Master Empreendimentos e Participações S/A; 4) AV.16: Cédula de Crédito Imobiliário – Foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário série 2013, nº 002, em 19.09.2013, em que são partes como emissora Real Estate Master Empreendimentos e Participações S/A, e como devedora, Matisse Empreendimentos Imobiliários Eireli, e sendo instituição custodiante Banco BRJ S/A; 5) R.17: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 23ª Vara Cível da Capital, face ação movida por Minuano Crédito Privado Fundo de Investimento Multimercado em face de Real Estate Monet Empreendimentos Imobiliários, Espólio de Soraya Andrade Saad e Matisse Empreendimentos Imobiliários Eireli; 6) R.18: Penhora oriunda do presente feito; 7) R.19: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face do Espólio de Soraya Andrade Saad, referente ao processo nº 0289426-36.2020.8.19.0001. Consta, ainda, avisos nº 795/2010 e nº 913/2010, determinando a Indisponibilidade de bens de Eduardo Jorge Chame Saad. Consta Prenotado no cartório sob o nº 671910, em 30/06/2023, Sentença Judicial, do Cartório da 23ª Vara Cível, de 16/11/2022. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 433m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2024, no valor de R\$ 62.019,15, mais acréscimos legais (FRE 1163655-2). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios nos exercícios de 2019 a 2023 (Nº CBMERJ: 2326613-3). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data de expedição do edital de leilão, ao valor de R\$ 1.924.393,43. O arrematante será responsável pelas cotas condominiais que vencerem a partir da data da arrematação. 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 artigo 130 do CTN. De acordo com a r. decisão de fls. 1.987, será vendida no presente leilão a plena propriedade do imóvel. 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, suprimindo, 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. 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 da avaliação, 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. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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, aos trinta e um dias do mês de outubro de dois mil e vinte e quatro.