



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Excelentíssima Senhora Doutora **Andréia Florêncio Berto**, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores do imóvel, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br, o bem penhorado conforme avaliação indireta de fls., 227.

Processo de nº: 0033192-28.2019.8.19.0203

Exequente: Condomínio Do Edifício Solar Dos Coqueiros – representado por: Daniel Almeida Vargas - OAB/RJ 167.540

Executado: Alexandre Cheung

Terceira Interessada: Chao Xiu Mei Cheung

• DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO:

O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **10 de junho de 2025, a partir das 12h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º leilão, ficando designado, desde já o dia **17 de junho de 2025, a partir das 12h00min, para o segundo Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta, desde que o lance vencedor não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído na avaliação, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil.

• DA CONDUTORA DO LEILÃO:

O Leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Juliana Araújo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238 e devidamente credenciada perante o E. TJRJ.



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

- **DOS LANCES:**

Os lances para pagamento à vista serão ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances o bem estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Auditório” do Portal www.leiloesja.com.br de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. Ficam desde já cientes os interessados que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como: conexão de internet, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

- **DO OBJETO:**

Laudo de Avaliação Indireta de Imóvel Residencial de fls., 227: Aos 19 dias do mês de janeiro do ano de 2023, às 13:20hs, em cumprimento do Mandado de Avaliação compareci / comparecemos à Rua Joaquim Pinheiro, nº 381, Bloco 01, Apto. 1201, freguesia, Jacarepaguá, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à avaliação indireta do Apartamento 1201 situado em condomínio em área nobre, Rua com comércio, escolas e transporte público próximo e distante de comunidades, composto por dois blocos com 15 andares cada bloco e 06 (seis) Apartamentos por andar, tendo em sua área comum: 01 playground, 01 sala de jogos, 01 sala de danças, 01 academia, 01 salão de festas, piscina, quadra de esportes, sendo o apartamento 1201 considerado cobertura, composto de: 02 quartos, sala de dois ambientes, 01 cozinha com área de serviço acoplada, 01 banheiro social, 2º andar com 01 banheiro, 01 saleta e extensa área livre descoberta, apartamento com a totalidade de 356m², apartamento de frente, em prédio antigo com 39 anos de construção, que passo a AVALIAR em **RS1.480.000,00 (hum milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)**. O valor do débito atualizado é de R\$413.847,09 (quatrocentos e treze mil, oitocentos e quarenta e sete reais e nove centavos). Observação: No condomínio no dia 17/01 às 17:37 minutos, sendo atendida pelo porteiro Cristiano Oliveira da Silva que afirmou o fato de o referido apartamento 1201 estar fechado e vazio há aproximadamente 04 anos, nada mais sabendo



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

informar, tendo assim a OJA que subscreve o presente solicitado contato com o síndico profissional do condomínio Sr. Kelvin Tharsis de Oliveira, Ident. nº. 27536432-1 do DETRAN, que me passou as informações a respeito da unidade.

- **DOS ÔNUS:**

Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Itaboraí o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 72.701 em nome de Alexandre Cheung e sua mulher Chao Xiu Mei Cheung (R.13). Consta na referida certidão de ônus reais: R-17 – Penhora da 12ª vara de Fazenda pública nos autos de nº 0418759-80.2016.8.19.0001 movida pelo Município do Rio de Janeiro; R-18 – Penhora oriunda do presente feito e R-19 - 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ nos autos de nº 0233437-45.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro. O imóvel de inscrição na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 1624666-2 possui aproximadamente R\$186.211,07 de débitos de IPTU – Certidão expedida no dia 12.03.2025 e aproximadamente R\$1.878,14 de débitos de Taxa de Incêndio (CBMERJ nº 696689-9).

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 130 do Código Tributário Nacional. Os créditos que recaem sobre o bem, de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o preço, devendo ser observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. As certidões previstas no art. 255, XIX, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Judicial, estão acostadas nos autos e fazem parte integrante do edital.

- **DA ARREMATAÇÃO:**

Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação (artigo 901, do CPC), 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 CPC, fica autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado (em até 24 horas), com a complementação no prazo de até 15 (quinze) dias. O valor da arrematação deverá ser pago através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil e enviada para o e-mail da leiloeira, sem prejuízo da sua comprovação nos autos pelo arrematante. Sobre o valor da arrematação fica arbitrada a comissão da Leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX.



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

A conta corrente da Leiloeira será informada ao arrematante através de e-mail. Fica autorizada a Leiloeira a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. Em caso de adjudicação, acordo ou remição da execução, após a publicação deste edital, fica arbitrada a comissão da leiloeira em 2% (dois por cento). Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação, fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento), com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

- **DO PARCELAMENTO:**

Fica ressaltado que eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. Será de responsabilidade do arrematante emitir mensalmente a guia de pagamento parcelado e fazer sua comprovação nos autos.

- **DAS CONDIÇÕES GERAIS:**

O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados a verificação prévia de suas condições atuais e características. O imóvel poderá ser excluído do leilão a qualquer momento e sem necessidade de prévia comunicação. Os interessados deverão averiguar previamente eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, especialmente quanto ao uso do solo, zoneamento e demais obrigações legais aplicáveis, as quais deverão ser respeitadas integralmente pelo arrematante. Todos os ônus inerentes à transferência da propriedade correrão por conta do arrematante. Caso não haja expediente forense no dia do leilão, este será automaticamente realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local, sem necessidade de nova publicação do edital. A parte que desejar exercer o **direito de preferência** deverá manifestar sua intenção nos autos do processo e, adicionalmente, comunicar a leiloeira pelo e-mail contato@leiloesja.com.br, com antecedência mínima de 24 horas antes da



Tribunal de Justiça do
Estado do Rio de Janeiro

realização do leilão. Independentemente da modalidade do leilão, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil (CPC), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável após a assinatura do auto pelo juiz, arrematante e leiloeira, ainda que embargos venham a ser julgados procedentes posteriormente. Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail: contato@leiloesja.com.br. Caso haja omissões, erros materiais ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do edital, estes serão devidamente informados no auditório virtual, não podendo o interessado alegar desconhecimento ou prejuízo em razão disso. Por fim, fica expressamente consignado que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou tentar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, caracteriza crime de violência ou fraude em arrematação judicial, conforme dispõe o artigo 358 do Código Penal.

- **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site da leiloeira www.leiloesja.com.br e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, nos termos do art. 887 § 2º do CPC. Dado e passado na cidade de Itaboraí/RJ, nove de março do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, **Andréia Florêncio Berto**, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, o fiz digitar e subscrevo.