



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 203, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8115 / 2444-8116  
E-mail: [jpa07vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa07vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ALEXANDRE CHEUNG e à CHAO XIU MEI CHEUNG, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0033192-28.2019.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR DOS COQUEIROS contra ALEXANDRE CHEUNG, na forma abaixo:

A DRA. ANDRÉIA FLORÊNCIO BERTO, Juíza de Direito da Sétima Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ALEXANDRE CHEUNG e à CHAO XIU MEI CHEUNG, na qualidade de Condômina, que no dia **26.06.2024, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **01.07.2024**, 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. 145 - tendo sido o executado intimado da penhora conforme fls. 158/159 - descrito e avaliado às fls. 227 (em 19/01/2023).- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**, na forma abaixo: 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 R\$ 1.480.000,00 (hum milhão, quatrocentos e oitenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.549.817,44 (hum milhão, quinhentos e quarenta e nove mil, oitocentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé. 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 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.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 72.701, (R-13) em nome de Alexandre Cheung e sua mulher Chao Xiu Mei Cheung, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77; constando ainda da referida matrícula: (R-17) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0418759-80.2016.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-19) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0233437-45.2020.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro .- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1624666-2): R\$ 162.006,54 (cento e sessenta e dois mil, seis reais e cinquenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2011 a 2014 e 2016 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 696689-9): R\$ 1.507,57 (hum mil, quinhentos e sete reais e cinquenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023.- 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](http://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](http://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 sete dias do mês de maio de 2024.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Gustavo Alves de Souza, Chefe de Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Andréia Florêncio Berto - Juíza de Direito.