



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
Avenida Luís Carlos Prestes, s/nº, 2º Andar, Barra da Tijuca, RJ.
Telefone: 3385-8807
E-mail: btj04vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à JACQUES CHUEKE e à MARIA ANTONIA SAMPAIO E SILVA, na qualidade de Condômina, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0003380-69.2009.8.19.0209) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDE DO RECREIO contra JACQUES CHUEKE, na forma abaixo:

A DRA. BIANCA FERREIRA DO AMARAL MACHADO NIGRI, Juíza de Direito da Quarta Vara Cível Regional da Barra da Tijuca - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à JACQUES CHUEKE e à MARIA ANTONIA SAMPAIO E SILVA, na qualidade de Condômina, que no dia **05.12.2025 às 12hs:30min**, 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 **09.12.2025**, 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. 693, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 348 - tendo sido o executado e a condômina intimados da penhora conforme fls. 354 e 719 - descrito e avaliado às fls. 409 (em 05/08/2019), com retificação do valor às fls. 452 (em 03/10/2019).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de agosto do ano de 2019, às 08:50, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Apartamento situado a Rua Alfredo Volpi, nº 50, Apartamento 604, Recreio dos Bandeirantes, composto por sala, cozinha e três quartos, sendo uma suíte, varanda e duas vagas de garagem, tendo sido franqueada a entrada deste OJA, pelo Sr. Jacques. VALOR: R\$ 562.000,00 (quinhentos e sessenta e dois mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 780.436,00 (setecentos e oitenta mil, quatrocentos e trinta e seis reais).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 184.645, em nome de Concal – Construtora Conde Caldas Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-8) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0211044-05.2015.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-9) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública/RJ – Execução Fiscal nº 0345345-44.2019.8.19.0001, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- Conforme Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e Contrato de Construção por Administração, datada de 28/06/1991, acostada às fls. 80/97, consta como Outorgante Promitente Cedente e Construtora: Concal Construtora Conde Caldas Ltda; e como, Outorgado Promitente Cessionário e Contratante da construção: Antoni Jasinski e sua mulher Regina Celi Correia de Mello Jasinski, ambos casados sob o regime da comunhão de bens.- Conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Promessa de Venda, datada de 28/05/1996, acostada às fls. 98/101, consta como Outorgante: Antoni Jasinski e sua mulher Regina Celi Correia de Mello Jasinski; como, Outorgado: Jacques Chueke, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Maria Antonia Sampaio e Silva; e como Interveniante: Concal Construtora Conde Caldas Ltda.- Conforme Escritura de Promessa de Cessão de Direitos e Promessa de Compra e Venda, datada de 14/06/1996, acostada às fls. 102/106, consta como Outorgantes Promitentes Cedentes e Promitentes Vendedores: Antoni Jasinski e sua mulher Regina Celi Correia de Mello Jasinski; como, Outorgado Promitente Cessionário e Promitente Comprador: Jacques Chueke, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, depois da Lei 6515/77 com Maria Antonia Sampaio e Silva; e ainda, como Interveniante: Concal Construtora Conde Caldas Ltda.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 1952581-5): R\$ 82.192,67 (oitenta e dois mil, cento e noventa e dois reais e sessenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 848156-6): R\$ 674,41 (seiscentos e setenta e quatro reais e quarenta e um centavos), referente aos exercícios de 2020, 2021, 2023 e 2024.- 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. 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 consta às fls. 693/694 a seguinte decisão: “... depositar no Banco do Brasil, dentro de um dia, o produto integral da alienação... Arbitro a comissão do(a) leiloeiro(a) em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32, inclusive por se tratar de leilão judicial, em que o trabalho prescinde da aproximação entre as partes interessadas. A comissão será devida pelo arrematante (CPC/2015, artigo 884, parágrafo único)...”.- 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) 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 treze dias do mês de novembro 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, Fernanda Celia Abreu Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Bianca Ferreira do Amaral Machado Nigri - Juíza de Direito.