

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
Av. Erasmo Braga, nº 115, Corredor C, Sala 210, Castelo - RJ
Tel.: (21) 3133-2375 - E-mail: cap17vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO SIMULTÂNEO (ELETRÔNICO/ONLINE E PRESENCIAL) E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE Cumprimento de Sentença — Despesas Condominiais, MOVIDA POR CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAMARGO RAGGIO em face de ESPÓLIO DE LEON CESAR CHEBAR - PROCESSO Nº 0203295-24.2021.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **LEONARDO DE CASTRO GOMES** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) - **ESPÓLIO DE LEON CESAR CHEBAR** - que será realizado o leilão pelo Leiloeiro Público ALEXANDRO DA SILVA LACERDA (JUCERJA nº 103), NA MODALIDADE SIMULTÂNEA/MISTA (ELETRÔNICA/ONLINE E PRESENCIAL, em local a ser indicado pelo leiloeiro, nos termos do § 3º do art. 882 do CPC e da decisão de 14/07/2026): Primeiro Leilão, por valor igual ou superior à avaliação, que será encerrado no dia **08/09/2026 às 15h00** e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação, que será encerrado no dia **10/09/2026 às 15h00**. O Leilão estará disponível no portal eletrônico do Leiloeiro, www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma dos Art. 887 do CPC, do inciso II do Art. 884 do CPC, do art. 882 do CPC/2015 e do § único do Art. 11 da Resolução do CNJ nº 236 de 13/07/2016, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência. **E concomitantemente, de forma presencial, no 5º andar do Fórum Central, localizado na Avenida Erasmo Braga, nº 115, próximo ao hall dos elevadores entre as laminas 1 e 2, Centro, nesta Cidade.**

DO BEM A SER LEILOADO: APARTAMENTO Nº 601, SITUADO NA RUA HONÓRIO DE BARROS, Nº 23, FLAMENGO, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 22.250-120, REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 281.699 DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, CORRESPONDENTE À FRAÇÃO IDEAL DE 0,0180 DO TERRENO, COM ÁREA EDIFICADA DE 70M² (SETENTA METROS QUADRADOS), SEM VAGA DE GARAGEM. INSCRIÇÃO MUNICIPAL (IPTU): 0714891-9 – CÓDIGO DE LOGRADOURO (CL): 07358-5. LAUDO DE AVALIAÇÃO (Auto de Avaliação Indireta – fls. 314, ratificado às fls. 332 – Mandado de Avaliação nº 318/2025/MND, expedido em 09/09/2025 pelo MM. Juiz Leonardo de Castro Gomes): "JUSTIFICATIVA: Dirigi-me ao local no dia 22 de setembro de 2025 às 15:00, ocasião em que o porteiro interfonou ao apartamento 601, não tendo a atual moradora, Sra. Marcella Coppo, permitido minha entrada no apartamento para avaliação, razão pela qual procedi à avaliação indireta. IMÓVEL: Situado na Rua Honório de Barros, 23, apto. 601, Flamengo, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob a matrícula nº 281699 e pela inscrição municipal de nº 0.714.891-9 (IPTU), medindo, conforme a guia do IPTU, 70 metros quadrados de área edificada.

PRÉDIO: Construção datada de 1963, prédio com 4 elevadores e portaria 24 horas. Segundo o porteiro, embora haja garagem no prédio, o apartamento 601 não tem direito à vaga. **DA REGIÃO:** Encontra-se servida por melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, excelente localização com amplo comércio próximo e facilidade de transporte público. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** Foi utilizado o mercado de compra e venda no mês de setembro de 2025 e o equilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis homogêneos ao do avaliado, sendo as fontes os usuais e ao tempo das diligências. Devido ao desconhecimento do estado de conservação, a avaliação sofreu um pequeno decréscimo. Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais). Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2025. **ALINE FITTIPALDI FERNANDEZ** – Matr. 01/28645 – Oficial de Justiça Avaliadora." **AVALIAÇÃO: R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).**

DOS DÉBITOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Ciente aos interessados que constam débitos de IPTU no valor de R\$ 75.690,13 inscritos em Dívida Ativa, acrescidos de R\$ 2.478,44 referentes às cotas do carnê de 2026 em aberto (Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.733.542/2026-9, emitida em 16/07/2026 pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro), débitos de Funesbom no valor de R\$ 744,91, relativos aos exercícios de 2021 a 2025 (Certidão Positiva de Débito CBMERJ nº 04197404-W6/2026, emitida em 16/07/2026), e débito condominial (objeto da presente execução) no valor de R\$ 140.899,73, atualizado em 15/03/2026. Informações atualizadas sobre débitos de condomínio, IPTU, etc., bem como certidões e RGI serão apresentadas no ato do leilão, se houverem.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Matrícula nº 281.699 do 9º RGI da Capital/RJ. **PROPRIEDADE:** originariamente de José Mariano Camargo Raggio e Elizabeth Helena de Barros Barreto Raggio; adquirido por LEON CESAR CHEBAR por escritura de 27/11/2003 (R-8), casado sob separação de bens com Cila Fernandes Lomba (Cila Chebar). Leon Cesar Chebar faleceu em 22/01/2010, estando o imóvel integrado ao Espólio de Leon Cesar Chebar, objeto de inventário perante a 7ª Vara de Órfãos e Sucessões da Capital/RJ (processo nº 0095255-31.2010.8.19.0001), do qual é inventariante Leonardo Cesar Chebar. **PENHORAS REGISTRADAS:** R-9 – penhora em 1º grau (31/07/2007), no valor histórico de R\$ 31.658,61, em favor de Carlos Alberto Rosito e Teresa Helgenstieler Rosito (processo nº 2003.001.150304-6, 23ª Vara Cível); R-10 – penhora em 2º grau (23/07/2009), no valor histórico de R\$ 3.466,42, em favor do Município do Rio de Janeiro (processo nº 2008.001.199662-0); R-11 – penhora em 3º grau (30/09/2020), no valor histórico de R\$ 12.747,91, em favor do Município do Rio de Janeiro (processo nº 0202611-56.2008.8.19.0001). AV-12 – averbação premonitória do presente processo (0203295-24.2021.8.19.0001).

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Citação do Executado: fls. 84/85 (certidão de decurso de prazo à fl. 86), em 2022. Sentença: fls. 88/95, julgada em 10/01/2023, com trânsito em julgado em 27/02/2023. Penhora do

imóvel deferida por decisão de 16/01/2025, com Termo de Penhora lavrado em 25/04/2025 (fls. 50). Intimação do Executado para ciência da penhora: fls. 38, via postal, expedida em 25/04/2025.

DAS ADVERTÊNCIAS: 1 - Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não o sejam pelo Senhor Oficial de Justiça (art. 889 do CPC). 2 - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC). 3 – As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. 4 - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras. 5 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (art. 903 do CPC). 6 - Se o arrematante não honrar com o pagamento referido no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC), aplicando-se-lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor, e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro. De acordo com o disposto no art. 26 da Resolução n. 236 do CNJ, "Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na 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". 7 - Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 7.1. 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. Ciente os interessados que o leilão eletrônico, segue estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ, bem como o Código de Processo Civil vigente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: o valor apurado deverá ser depositado imediatamente à disposição do Juízo; Alternativamente, autoriza-se o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias, na forma do artigo 892, caput, do CPC. Sendo o pagamento efetuado por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão. 2. Parcelado: Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, por escrito na forma do Art. 895 do NCPC e seguintes, sempre antes do início de

cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. 3. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). 4. O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido no caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. 4.1. Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. 5. Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos para o arrematante, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN; Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação. 6. O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. 7. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

DOS LANCES ELETRÔNICO/ONLINE: 1 - Poderão ser realizados de acordo com as datas e horários previstos no presente edital, observando-se sempre o horário de Brasília. 2 - Dos interessados na modalidade presencial estes devem dirigir-se diretamente ao local designado, enquanto aos interessados no Leilão Eletrônico (Online) o cadastro e os lances eletrônicos serão efetuados exclusivamente perante o seguinte sítio eletrônico: www.alexandroleiloeiro.com.br, pertencente ao Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre da Silva Lacerda. 3 - O interessado em participar do leilão na modalidade eletrônico deverá cadastrar-se previamente no site www.alexandroleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico, habilitando-se no referido leilão. 4 - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório enviar, cópias dos documentos a seguir transcritos: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva e demais documentos que se fizerem necessários. 5 - A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. 6 - Os Lances Eletrônicos serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle

pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do Lote. O leilão eletrônico, obedece estritamente a Resolução Nº 236 do CNJ.

Maiores informações podem ser obtidas nos seguintes locais: Escritório do Leiloeiro situado na Rua São José, 40/4º andar – Centro, Rio de Janeiro, RJ. Site: www.alexandroleiloeiro.com.br. Telefone: (21) 3559-2092 – (21) 97500-8904. E-mail: contato@alexandroleiloeiro.com.br e no processo nº 0203295-24.2021.8.19.0001.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente, para cautelas de estilo, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.alexandroleiloeiro.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, ficando o Executado ESPÓLIO DE LEON CESAR CHEBAR intimado da hasta pública se não for encontrado por intermédio deste Edital na forma do art. 889, 892 do CPC, bem como o cônjuge Cila Chebar, os credores com penhora registrada Carlos Alberto Rosito, Teresa Helgenstieler Rosito e Município do Rio de Janeiro, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade do Rio de Janeiro, em 21 de julho de 2026.
LEONARDO DE CASTRO GOMES – Juiz de Direito.

SL 2189 – 1129/2026