



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 318/320/322-C, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2224**  
**E-mail: cap47vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CENIRA NEVES CHAGAS, na pessoa de SANDRA REGINA NEVES CHAGAS, e à SÔNIA REGINA NEVES CHAGAS, à SELMA REGINA CHAGAS DE OLIVEIRA, à SÉRGIO ANTÔNIO NEVES CHAGAS e à ROSANA NEVES DOS SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0145385-64.2006.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL SANTO AMARO contra CENIRA NEVES CHAGAS, na forma abaixo:

A DRA. FLAVIA JUSTUS, Juíza de Direito da Quadragésima Sétima Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à CENIRA NEVES CHAGAS, na pessoa de SANDRA REGINA NEVES CHAGAS, e à SÔNIA REGINA NEVES CHAGAS, à SELMA REGINA CHAGAS DE OLIVEIRA, à SÉRGIO ANTÔNIO NEVES CHAGAS e à ROSANA NEVES DOS SANTOS, que no dia **15.07.2025, às 12hs:40min**, 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 **21.07.2025**, 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. 655, que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o “Direito e Ação” ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 342 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 448 - descrito e avaliado às fls. 589/590 (em 27/12/2024).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de dezembro do ano de 2024, às 11:00, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel: Situado na Rua Santo Amaro, nº 200 / 444, Glória. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula 316206 e na inscrição municipal de nº 0.963.739-8 (IPTU), conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Prédio: Edificado em 06 pavimentos, contendo 45 apartamentos por andar. Portaria 24hs, antiga, sem elevador. Apartamento: Unidade residencial com 25m2. Fiz a Avaliação Indireta, em virtude de o imóvel se encontrar vazio. Informações do porteiro, Severino João. Da Região: Encontra-se servida por bastante comércio e próximo ao metrô da Glória. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 261.763,60 (duzentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e três reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 316206, em nome da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB - RJ; constando ainda da referida matrícula: **(Av-1) – Promessa de Compra e Venda** do imóvel feita por Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB – RJ em favor de Ailton Chagas e sua mulher Cenira Neves Chagas; **(Av-2) – Hipoteca** em favor do Instituto de Previdência do Estado da Guanabara I.P.E.G (atual RioPrevidência - Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro); **(R-3) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº I-4109/1999, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-4) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº I-6965/1999, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-5) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº I-1753/1997, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-6) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2002.120.033050-2, movida pelo Município do Rio de Janeiro; **(R-7) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.045368-9, movida pelo Município do Rio de Janeiro.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0963739-8): R\$ 2.439,15 (dois mil, quatrocentos e trinta e nove reais e quinze centavos), referente aos exercícios de 2006 a 2009, 2011 e 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 420694-2): R\$ 324,34 (trezentos e vinte e quatro reais e trinta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 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](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.- Cientes os Srs. interessados que constam às fls. 615 e 655/656 as seguintes decisões: “... Defiro que a arrematação seja à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido... Defiro desde já a comissão do leiloeiro no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...”.- 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 nove dias do mês de junho de 2025.- 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, Eduardo Cruvello D Avila, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Flavia Justus - Juíza de Direito.