COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 339/341/343-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2238
E-mail: cap27vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ALCIBÍADES DOS SANTOS TERROSO, na pessoa de sua representante legal NADYA MARIA TERROSO LOPES, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0431878-50.2012.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE SENA contra Espólio de ALCIBÍADES DOS SANTOS TERROSO, na forma abaixo:

O DR. RICARDO COIMBRA DA SILVA STARLING BARCELLOS, Juiz de Direito da Vigésima 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 ao Espólio de ALCIBÍADES DOS SANTOS TERROSO, na pessoa de sua representante legal NADYA MARIA TERROSO LOPES, que no dia **23.11.2026, às 12hs:50min,** 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 **25.11.2026,** no 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. 709 - tendo o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 706 e 711 - descrito e avaliado às fls. 735 (em 14/04/2026).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: Apartamento 804, situado na Boulevard Vinte e Oito de Setembro, nº 219, Vila Isabel, Rio de Janeiro, devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula nº 7570, inscrição municipal nº 1.389.231-0, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o Mandado e fazem parte integrante desse laudo. Apartamento 804: Inicialmente, observo que a avaliação se deu de forma indireta haja vista que o imóvel não pôde ser vistoriado. Estive presente no local no dia 23/03/2026, às 11hs:38min, e o funcionário do condomínio, Sr. Nilton dos Santos, informou que o imóvel se encontra desocupado há cerca de 6 anos. O apartamento possui 68m2 e uma vaga de garagem. Prédio: Edifício residencial, com sistema de interfone para as unidades, sistema de câmeras de segurança, playground, 2 elevadores, salão de festa, churrasqueira e portaria 24h. Da região: Servida por todos os melhoramentos públicos do município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, com acesso a transportes públicos. Da metodologia: Foi utilizado como método de consulta os sítios imobiliários de compra e venda no mês de abril/2026. Importante salientar que, neste momento, o mercado imobiliário passa por uma estagnação significativa. Conclusão: O método utilizado para realizar a avaliação foi o comparativo com homogeneização das amostras. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região para tomada de preço de imóveis semelhantes ao avaliando, em dimensões, área construída, padrão do logradouro, idade, ATRIBUO ao bem acima descrito, o valor de R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).- Conforme Certidão do 10º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 7570, em nome de (R-5) Alcibiades dos Santos Terroso, desquitado; constando ainda da referida matrícula: (Av-6) – Indisponibilidade: Nos termos dos Ofícios nºs 40 e 3041 da 2ª VOS de 23.01.03 e 16.12.04, assinados pelo Juíz Dr. Luiz Felipe Miranda de Medeiros Francisco, extraídos dos autos de inventário, processo nº 2001.001.078348-0, em que é requerente Nadya Maria Terroso Lopes, e inventariado Alcibiades dos Santos Terroso, foi determinado pelo referido Juízo, que não se pratique nenhum ato com relação a gravames sobre o imóvel objeto desta matrícula; (R-7) – Penhora: 50ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0055418-80.2021.8.19.00001, ação movida pelo Condomínio do Edifício Feitiço da Vila em face do Espólio de Alcibiades dos Santos Terroso.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1389231-0): R$ 9.131,15 (nove mil, cento e trinta e um reais e quinze centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 578391-5): R$ 756,53 (setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R$ 147.194,69 (cento e quarenta e sete mil, cento e noventa e quatro reais e sessenta e nove centavos), conforme planilha data de 03/11/2026; Condomínio Torre Sena (Crédito da Ação): R$ 210.003,78 (duzentos e dez mil, três reais e setenta e oito centavos), conforme planilha acostada às fls. 747/749.- Cientes os Srs. Interessados que consta às fls. 781/782 a seguinte decisão *" ...Fica estabelecido que o imóvel será arrematado livre e desembaraçado de ônus, operando-se a sub-rogação dos créditos tributários e de natureza propter rem no respectivo preço obtido com a alienação, observada a ordem estrita de preferência legal (art. 908 do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN)...".*- 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 lanços 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. 781/782 a seguinte decisão *"...O pagamento pelo arrematante far-se-á à vista ou mediante proposta de parcelamento nos termos do art. 895 do CPC, devendo a respectiva proposta ser apresentada por escrito nos autos com a devida antecedência legal; Em caso de pagamento à vista ou parcelado, incidirá a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor da Leiloeira Pública, a ser paga diretamente no ato; o percentual de comissão também será devido em caso de remição ou adjudicação; As custas de Cartório ficam arbitradas em 1% sobre o valor da alienação, até o limite máximo permitido por lei..."*.- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezessete dias do mês de novembro de 2026.- 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, Flavia Guimaraes Marcier Cauduro, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ricardo Coimbra da Silva Starling Barcellos - Juiz de Direito.