



COMARCA DE NITERÓI-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
Rua Visconde de Sepetiba, nº 519, 4º Andar, Centro, Niterói, RJ.
Telefone: 3002-4375 / 3002-4372
E-mail: nit03vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ROBSON ABRAHÃO SANTOS, e à ALEXIS ABRAHÃO SANTOS, na qualidade de Herdeiro e aos Espólios de MANOEL SANTOS e de ODETTE ABRAHÃO SANTOS, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0018859-58.2020.8.19.0002) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTE VERDE contra ROBSON ABRAHÃO SANTOS, na forma abaixo:

A DRA. ISABELLE DA SILVA SCISINIO DIAS, Juíza de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à ROBSON ABRAHÃO SANTOS, e à ALEXIS ABRAHÃO SANTOS, na qualidade de Herdeiro e aos Espólios de MANOEL SANTOS e de ODETTE ABRAHÃO SANTOS que no dia **06.10.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **08.10.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 612/613, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 372 - tendo sido o executado e o herdeiro intimados da penhora conforme fls. 358, 391, 392 e 394 - descrito e avaliado às fls. 504 (em 31/07/2025), com ratificação às fls. 551 (em 06/11/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**: Aos trinta e um dias do mês de julho de 2025, em cumprimento ao mandado em anexo, procedi a AVALIAÇÃO INDIRETA do seguinte bem imóvel - Apartamento 601 com direito a um vaga de garagem e correspondente à fração ideal de terreno 13.723 / 561.769 e área privativa de 54m2 constituída em condomínio residencial com elevador, salão de festas e churrasqueira, piscina, área de lazer com quadra esportiva e portaria 24hs, sito na Rua São Geraldo, nº 135 no bairro do Fonseca / Niterói (Condomínio do Edifício Monte Verde); inscrito na prefeitura sob o nº 156048-1 em zona urbana e não foreiro do 4º subdistrito do 1º distrito - 5ª Circunscrição de Niterói, registrado no livro 2, ficha 01 sob matrícula RGI nº 9.665 e que AVALIO em R\$ 220.500,00 (duzentos e vinte mil e quinhentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 229.135,44 (duzentos e vinte e nove mil, cento e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 9.665, (R-1) em nome de Manoel Santos e sua mulher Odette Abrahão Santos, casados pelo regime da comunhão total de bens, e, Robson Abrahão Santos, solteiro.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 1560481): R\$ 18.741,16 (dezoito mil, setecentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos), referente aos exercícios de 2016 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1215989-3): R\$ 744,91 (setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 612/613 a seguinte decisão: "... A venda se dará livre e desembaraçada, 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 no preço, observada a ordem de preferência, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro (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 do Leiloeiro).- 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. 612/613 a seguinte decisão: "... Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o Auto de Arrematação ou Leilão (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC. Autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 (quinze) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado em até o dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante... A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios

dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas...".- 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% ao Leiloeiro.- 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro 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 cinco dias do mês de agosto 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, Wallace Menezes Rangel, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Isabelle da Silva Scisinio Dias - Juíza de Direito.