



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 204/206/208-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2400
E-mail: cap07vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO ao Espólio de ALCIBIADES DOS SANTOS TERROSO, na pessoa de seu Inventariante Dativo JAIME NADER CANHA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0084704-70.2002.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SENES contra Espólio de ALCIBIADES DOS SANTOS TERROSO, na forma abaixo:

A DRA. FERNANDA ROSADO DE SOUZA, Juíza de Direito da 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 ALCIBIADES DOS SANTOS TERROSO, na pessoa de seu Inventariante Dativo JAIME NADER CANHA, que no dia **19.10.2026, às 12hs:20min**, 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 **21.10.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1448, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 551 - tendo sido o espólio executado intimado da penhora conforme fls. 549 - descrito e avaliado às fls. 1428/1429 (em 11/11/2025).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA: Imóvel: matrícula no 11º Ofício do RGI sob o nº 119.325. Inscrição na SMF/RJ IPTU nº 0.940.547-3. Apartamento 702, do edifício situado na Rua Haddock Lobo, nº 458, na freguesia do Engenho Velho, nesta cidade do Rio de Janeiro. Avaliação Indireta cf. autorização do Aviso 02/2016 da CCMVC e Art. 357 da Consolidação Normativa da CGJ. Compareci à Rua Haddock Lobo, nº 458 / 702 em 06/11/25 às 13h40min, mas não tive acesso ao interior do imóvel, que se encontra fechado e desocupado, cf. informação da Sra. Flaudenice Souza, funcionária da portaria. Método: MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Descrição do Imóvel: Área edificada: 68m2. Tipologia: apartamento. Utilização: residencial. Posição: frente. Características: Prédio: Condomínio denominado Edifício Senes, com oito pavimentos de ocupação residencial. Possui porteiro eletrônico, garagem e dois elevadores. Região: Encontra-se servida de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgotos, comércio em geral nas proximidades, serviço de transporte público próximo. Conclusão: Levando-se em conta a sua localização, dimensões, características, conforme descrição acima, atribuo ao bem acima descrito o valor de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 386.323,99 (trezentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte e três reais e noventa e nove centavos).- Conforme Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 119325, em nome de Alcibiades dos Santos Terroso, desquitado; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Bloqueio: Por determinação do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Órfãos e Sucessões, desta cidade, Dr. Luiz Felipe Miranda de Medeiros Francisco, contida nos Ofícios s/nº de 16.12.2004, nº 41 de 23.01.2003 e nº 42 de 23.01.2003, fica o imóvel objeto desta matrícula bloqueado, para que não seja praticado nenhum ato com relação a gravames sem prévia autorização daquele Juízo.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0940547-3): R\$ 18.769,00 (dezoito mil, setecentos e sessenta e nove reais), referente aos exercícios de 2018 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2318027-6): R\$ 751,04 (setecentos e cinquenta e um reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025; Condomínio: R\$ 44.596,56 (quarenta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos), conforme petição e planilha acostadas às fls. 1468/1477; Condomínio (ação nº 0083512-04.2022.8.19.0001): R\$ 89.017,06 (oitenta e nove mil, dezessete reais e seis centavos), conforme petição e planilha acostadas às fls. 1479/1485.- 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 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 arrempendimento.- A arrematação deverá ser 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.- 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 oito dias do mês de setembro 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, Bruno Costa Goncalves da Silva, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.)
Fernanda Rosado de Souza - Juíza de Direito.