



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL/RJ**

Av. Erasmo Braga, nº 115, salas 121-118 – Rio de Janeiro – RJ

E-mail: cap01jeciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE 05 DIAS, EXTRAÍDOS DOS AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL MOVIDA POR JÉSSICA BASÍLIO FRANCISCO em face de KROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, HOMELAR IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA-ME, JAIR CASSIO BAPTISTA DE MOURA, SERGIO PEREIRA PARENTE DE SOUZA - PROCESSO Nº 0160193-54.2018.8.19.0001, na forma abaixo:

O(A) Doutor(a) **PAULO MELLO FEIJO** – Juiz(a) de Direito da Vara acima, FAZ SABER por esse Edital, a todos os interessados, e especialmente ao(s) devedor(es) supramencionado(s) **KROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, HOMELAR IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA-ME, JAIR CASSIO BAPTISTA DE MOURA, SERGIO PEREIRA PARENTE DE SOUZA** - que será realizado o público Leilão pelo Leiloeiro Público **ALEXANDRO DA SILVA LACERDA** – JUCERJA nº 103 / TJ/RJ Cadastro nº 32, **NA MODALIDADE ELETRÔNICO/ONLINE: Primeiro Leilão, por valor igual ou superior a avaliação, que será encerrado no dia 28/07/2026 às 11h00 e, não havendo licitantes, se iniciará de imediato o Segundo Leilão, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, que será encerrado no dia 30/07/2026 às 11h00.** 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.

DO BEM A SER LEILOADO: IMÓVEL – RUA FRANCISCA VIDAL, Nº 163, CASA 2, FUNDOS – PILARES – RIO DE JANEIRO/RJ – CEP: 20.750-060 – MATRÍCULA Nº 109.930 – 6º RGI - inscrição imobiliária 1.818.682-5

AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) – conforme Laudo de Avaliação de fls.e. 1540/1541 (09/12/2025).

DO LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls.e. 1540/1541 – Mandado nº 2025063315 – Oficial Marcelo de Oliveira Tinoco, Matr. 01/27070 – 09/12/2025): DO IMÓVEL: Refere-se a uma casa e suas benfeitorias localizada na Rua Francisca Vidal, nº 163, Casa 2, Fundos, Pilares – Rio de Janeiro/RJ, em active, completamente murada, com acesso pela área comum com a casa 1, contendo em sua parte frontal portão de garagem na cor verde. No primeiro nível do terreno está localizada garagem coberta para 2 carros, em madeira e com telhas no estilo colonial e revestimento em pedra miracema, na cor cinza e antiderrapante. No segundo nível fica localizada a casa, em construção de padrão antigo, datada de 1987, erguida em alvenaria, com 2 andares, laje no primeiro pavimento e cobertura de telhas no estilo colonial no segundo piso, revestida de argamassa com pintura aparente, portas e janelas em madeira e piso em porcelanato. Possui uma área edificada de 255m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), conforme apresentado no espelho do IPTU, dividindo-se em: 2 salas, 3 quartos, 1 suíte, 1 cozinha, 2 banheiros, 1 lavabo, 2 varandas (no primeiro e segundo andar, com acesso pelos quartos) e terraço no segundo pavimento, com acesso no terceiro nível do terreno. No terceiro e último nível do terreno, está localizada uma área coberta de 50m², com formato em "L", com cobertura em telha colonial e cozinha no lado direito da entrada, dois banheiros (masculino e feminino), dependências completas (quarto de serviço), piscina

retangular de fibra de vidro, de 1.000 litros, embutida no terreno, bem como acesso ao terraço localizado no segundo andar da casa. **DA REGIÃO:** O bairro de Pilares é servido de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, internet, iluminação pública, rua asfaltada, supermercados e transporte público. **DO TERRENO:** Descrito, caracterizado e confrontado no 6º Serviço Registral de Imóveis, sob a matrícula 109.930 e conforme dados constantes no espelho do IPTU apresentado (inscrição imobiliária 1.818.682-5). **CONCLUSÃO:** O imóvel no tocante a estrutura, pintura, pisos, louças, instalações elétricas e hidráulicas e, no seu aspecto geral, apresenta-se em bom estado de conservação. Considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, padrão de logradouro, idade, qualidade do material empregado em seu acabamento e estado geral de conservação, ATRIBUO ao imóvel acima descrito, seu respectivo terreno e suas benfeitorias, o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Cientes os interessados que constam as seguintes informações na matrícula do imóvel: IMÓVEL - Casa 2 situada na RUA FRANCISCA VIDAL Nº 163 e sua correspondente fração ideal de 481/660 do respectivo terreno, que mede na totalidade: 11m00 de frente e fundos, por 60m00 de extensão de ambos os lados; confrontando à direita com o prédio nº 159, à esquerda com o prédio nº 167 e nos fundos com o prédio nº 120 da rua Gaspar; possuindo a referida casa uma área exclusiva, que mede: 11,00m de frente e fundos, por 41,65m de extensão de ambos os lados. Existindo uma área comum às casas 1 e 2, localizada no lado direito do terreno que mede 2,5m de frente e fundos por 18,35m de extensão de ambos os lados. R. 2 - 31/03/2011 - COMPRA E VENDA - (Prot. 343.729). Nos termos da escritura de compra e venda e alienação fiduciária, 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 6387, Fls. 019, de 10/11/2010, 1) - Zenir Petersen Bittencourt, viúva, 2) - Fábio Petersen Bittencourt e sua mulher Cynthia Victoria Azevedo Accarino Petersen Bittencourt e 3) - Ricardo Petersen Bittencourt, divorciado, acima qualificados, pelo valor de R\$255.000,00, venderam o imóvel desta matrícula para JAIR CÁSSIO BAPTISTA DE MOURA, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, residente e domiciliado nesta cidade, CRECI/RJ nº 37.792, CPF nº 724.023.777-04 (sendo R\$30.000 com recursos próprios e R\$225.000,00, através de Carta de Crédito da credora; tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 1.521.569, em 08/11/2010. R-6 - 28/12/2018 - PENHORA - (Prot. 437.392. Certifico, nos termos Certidão do 7º Juizado Especial Cível desta cidade - (Proc. 0260682-36.2017.8.19.0001 - Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Pagamento Indevido), de 22/10/2018, contendo Termo de Penhora de 22/10/2018, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de DANIEL FELIPE DE AZEVEDO TEIXEIRA, brasileiro, CPF nº 056.675.057-03, residente nesta cidade, para garantia do pagamento da dívida de R\$ 13.876,67; figurando como devedor JAIR CÁSSIO BAPTISTA DE MOURA, já qualificado, e outros. R-11- 28/08/2019 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - (Prot. 443.751). Certifico, nos termos Certidão do 21º Juizado Especial Cível desta cidade - (Proc. 0213559-81.2013.8.19.0001) de 09/07/2019, fica averbada a Ação de Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Antecipação de Tutela E/ou Obrigação de Fazer ou Não Fazer ou Dar; Dano Moral Outros - Cdc; Dano Material - Cdc), sendo autora MARINILDA DA SILVA MATTOS, para garantia da execução no valor de R\$16.606,58; figurando como réus JAIR CÁSSIO BAPTISTA já qualificado, e outros. R- 14 18/10/2019 - PENHORA – (Prot. 444.371). Certifico, conforme termo de penhora do 4º Juizado Especial Cível. desta cidade - (Proc. 0151625-83.2017.8.19.0001), de 26/07/2019, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de HELLEN FIGUEIREDO SOARES, CPF 148.442.337-26, para garantia do pagamento da dívida de R\$13.161,17; figurando como devedora KEROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros. R- 19-17/12/2019 - PENHORA – (Prot. 447.466). Certifico, conforme Ofício nº 430/2019/OF do 7º Juizado Especial Cível, desta cidade - (Proc. 0168834-31.2018.8.19.0001), de 11/1 1/2019, contendo termo de penhora

de 11/11/2019, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de LUIS FELIPE HENRIQUES GRATIVOL, para garantia do pagamento da dívida de R\$30.472,57; figurando como devedor JAIR CÁSSIO BAPTISTA DE MOURA, já qualificado, e outros. R- 21 - 17/12/2019 - PENHORA - (Prot. 447.467) Certifico, conforme Ofício nº 428/2019/OF do 21º Juizado Especial Cível, desta cidade - (Proc. 0260674-59.2017.8.19.0001), de 11/11/2019, contendo termo de penhora de 11/11/2019, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de ANDRE LUIZ DA SILVA FERNANDES, para garantia do pagamento da dívida de R\$ 12.288,68, figurando como devedor JAIR CASSIO DE MOURA e outros. R-25 - 02/04/2020 - PENHORA - (Prot. 450.005). Certifico, conforme Termo de Penhora do 1º Juizado Especial Cível, desta cidade - (Proc. 0213580-57.2013.8.19.0001), de 25/10/2019, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de DANIELLE VASCONCELLOS DA SILVA, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 24.677,60; figurando como devedora KEROCASA - COOPERATIVA HABITACIONAL DE CRÉDITO LTDA e outros. R- 26 - 02/04/2020 - PENHORA - (Prot. 450.006). Certifico, conforme Termo de Penhora do 23º Juizado Especial Cível, desta cidade - (Proc. 0151606-77.2017.8.19.0001), de 12/12/2019, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de JORGE SANTOS MACHADO JUNIOR, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 6.972,45; figurando como devedora KEROCASA - COOPERATIVA HABITACIONAL DE CREDITO LTDA e outros. R. 29 - 30/06/2020 - PENHORA - (Prot. 451.831). Certifico, conforme Termo de Penhora do 1º Juizado Especial Cível desta cidade - (Proc. 0108141-52.2016.8.19.0001), de 07/02/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de JANILENE LINS CAVALCANTE, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$31.752,66; figurando como devedora KEROCASA - COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros. R.33 - 26/08/2020 - PENHORA - (Prot. 453.039). Certifico, conforme Termo de Penhora do 1º Juizado Especial Cível, desta cidade (Proc. 0059304-63.2016.8.19.0001 - Dano Moral), de 26/05/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de WAINARA FERREIRA DE ALCANTARA, CPF nº 154.726.387-39, para garantia do pagamento da dívida de R\$11.868,43; figurando como devedora Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros. R. 39 - 05/11/2020 - PENHORA - (Prot. 454.656). Certifico, nos termos dos Ofícios nºs 157/2020/OF e 226/2020/OF do 21º Juízo Especial Cível desta cidade, (Processo nº 0110613-89-2017.8.19.0001), de 12/08/2020 e 15/10/2020, contendo Termo de Penhora datado de 18/08/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de LUCIANA BARBOSA BENTO, brasileira, casada, CPF nº 114.758. 197-57, para garantia do pagamento da dívida de R\$32.710,06; figurando como devedores Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros. R. 41 - 25/11/2020 - PENHORA - (Prot. 453.958). Certifico, conforme Termo de Penhora do 1º Juizado Especial Cível desta cidade (Proc. 0245380- 69.2014.8.19.0001 - Danos Morais), de 07/11/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de JUSSARA DA SILVA ELÍDIO PERES, CPF nº 055.192.677-58, para garantia do pagamento da dívida de R\$15.986,61; figurando como devedor Jair Cassio Baptista de Moura, CPF: 724.023.777-04. R. 43 - 30/11/2020 - PENHORA - (Prot. 454.657). Certifico, nos termos dos Ofícios nºs 170/2020/OF, 178/2020/OF e 241/2020/OF, do 21º Juizado Especial Cível desta cidade, (Processo nº 0151482-94.2017.8.19.0001), de 19/08/2020, 25/08/2020 e 11/11/2020 contendo Termo de Penhora, de 18/08/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de SUELY ROSENDO DE SOUZA, brasileira, casada, CPF nº 038.518.907-95, para garantia do pagamento da dívida de R\$14.173,23; figurando como devedores Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros. R. 48 - 02/03/2021 - PENHORA - (Prot.459.131). Certifico nos termos do Ofício nº 532/2020/OF, do 1º Juizado Especial Cível desta cidade, (Processo nº 0036427-03.2014.8.19.0001), de 15/12/2020 contendo Termo de Penhora de 10/12/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHARADO em favor de DIEGO RODRIGO DO ROSARIO FLORES, para garantia do pagamento dívida no valor de R\$16.629,06; figurando como devedores KEROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros. R-50 - 19/03/2021 - PENHORA - (Prot. 459.852). Certifico, nos termos da

Certidão do 7º Juizado Especial Cível, desta cidade - (Proc. 0142130-44,2019.8.19.0001) de 17/08/2020, contendo Termo de Penhora datado de 17/08/2020, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de RODOLFO SILVA DE CARVALHO, CPF nº 058.696.617-44, para garantia do pagamento da dívida de R\$17.587,80; figurando como devedora KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros. R.52 12/05/2021 - PENHORA - (Prot. 445.512). Certifico nos termos do Ofício nº 763/2019/OF, do 23º Juizado Especial Cível desta cidade, (Processo nº 0461199 -62.2014.8.19.0001), de 09/09/2019 contendo Termo de Penhora de 27/11/2019, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de ROBERTO DA SILVA OSCAR JUNIOR, brasileiro, divorciado, funcionário público, CPF nº 090.044.827-09, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$9.517,40; figurando como devedores KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL e outros. R.55-11 - PENHORA - (Prot.463.174) Certifico de acordo com Termo de penhora do Cartório do Juizado Especial Adjunto Cível, comarca de Angra dos Reis - RJ, datado de 05/05/2021, (Processo nº 0002673- 59.2017.8.19.0003), que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em favor de DEIVISON SANTOS DE PONTES, brasileiro, casado, marítimo, CPF nº 053.983.237-50, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$35.183,46; figurando como devedores KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL e outros. AV. 58 - 18/10/2021 - AÇÃO ORDINÁRIA - (Prot. 465.655). Certifico, nos termos do Ofício nº 417/2021/OF expedido em 22/07/2021, pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ, que fica consignada a existência da Ação Ordinária (Proc. n 0043616-58.2016.8.19.0002), impetrada por LUZIARIO SILVEIRA GONGALVES e outro, em face de KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL e outros. R.60 - 24/06/2022 - PENHORA (Prot. 470.850). Nos termos dos ofícios nº 2302/2021/OF, de 15/12/2021 e 144/2022/OF, de 24/05/2022, ambos do 20º Juizado Especial Cível Regional da Ilha do Governador - RJ, processo nº 0008005-06.2019.8.19.0207, contendo termo de penhora de 15/12/2021, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de JOSE RIBAMAR HOLANDA, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$13.303,33; figurando como devedora Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda. R.62 - 23/06/2023 - PENHORA - (Prot. 479.961). Certifico, de acordo com Termo de Penhora do Cartório do 1º Juizado Especial Cível, Comarca da Capital, datado de 02/05/2023, (Processo nº 0129621-18.2018.8.19.0001), que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em favor de ANA LUCIA DA SILVA E SILVA, CPF nº 018.613.687-04, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$10.201,38; figurando como devedores KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros. R.63 - 04/07/2023 - PENHORA - (Prot. 488.558) Certifico, de acordo com Termo de Penhora do Cartório do 21º Juizado Especial Cível, Comarca da Capital, datado de 15/05/2023 (Processo nº 0448321-71.2015.8.19.0001), que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em favor de ROSANGELA SANTANA PAIVA NASCIMENTO, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$21.983,58; figurando como devedores KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros. R.65 - 07/08/2023 - PENHORA (Prot.488.325). Certifico, nos termos do ofício nº 22/2023/OF, de 15/05/2023, do 21º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, processo nº 0101810-15.2020.8.19.0001, contendo termo de penhora datado de 08/05/2023, que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em favor de RODRIGO RODRIGUES DE LIMA, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$20.360,62; figurando como devedora KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outra. R. 67 - 11/08/2023 - PENHORA - (Prot. 489.124). Certifico, nos termos do Ofício nº 27/2023/OF da 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital -RJ (Proc. 0405869-46.2015.8.19.0001), de 22/03/2023, contendo termo de penhora, de 22/03/2023, que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em favor de ROZIMAR DANIEL, para garantia do pagamento da dívida de R\$13.955,77; figurando como devedores Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros. R-74 - M - 109930 - PENHORA: Prenotação nº 497088, aos 26/01/2024. De acordo com o Ofício nº 1/2024/OF, expedido em 11/01/2024, pelo Cartório do 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, contendo termo de penhora lavrado em 19/12/2023, extraídos dos

autos do processo nº 0180155-34.2016.8.19.0001, ajuizada por PAULA PINHEIRO GUIMARAES, inscrita no CPF/MF sob o nº 145.328.647-04, em face de JAIR CÁSSIO BAPTISTA DE MOURA, inscrito no CPF/MF sob o nº 724.023.777-04, foi o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$17.786,71. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. R-76 - M - 109930 - PENHORA: Prenotação nº 501187, aos 13/05/2024. Pelo Ofício nº 32/2024/OF, expedido em 07/05/2024, pelo 3º Juizado Especial Cível desta cidade, capeando Termo de Penhora de 30/08/2023, extraídos dos autos de execução fiscal nº 0245887-54.2019.8.19.0001, ajuizado por MÁRCIA CASTRO DE SOUSA SANTOS em face de KEROCA COOPERATIVA HABITACIONAL DE CRÉDITO LTDA e outros, foi o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$61.894,37. Nomeado próprio executado depositário do bem. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria CGJJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. R-77 - M - 109930 - PENHORA: Prenotação nº 502453, aos 10/06/2024. Pelo Ofício nº 6/2024/OF, expedido em 17/05/2024, pelo 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital, capeando termo de penhora de 04/04/2023, extraídos do processo nº 0271569- 79.2017.8.19.0001, ajuizada por MONIQUE STEFANI CORRÊA DE SOUZA, em face de KEROCA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros, foi o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$15.732,07. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. R-78 - M - 109930 - PENHORA: Prenotação nº 512221, aos 12/03/2025. De acordo com o termo de penhora lavrado em 05/06/2023, pelo 1º Juizado Especial Cível Comarca da Capital, extraídos dos autos do Processo nº 0038958-18.2021.8.19.0001, ajuizada por WANDERSON RODRIGUES DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob o nº 110.094.217-35, em face de KEROCA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA e outros, foi o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$53.192,81. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. R-79 - M - 109930 - PENHORA: Prenotação nº 510555, aos 17/01/2025. Pelos Ofícios nºs 3/2025/OF e 13/2025/OF, expedidos em 10/01/2025 e 31/03/2025, pelo 1º Juizado Especial Cível Comarca da Capital, extraídos dos autos de execuções fiscais nº 0323012-06.2016.8.19.0001, ajuizada por CAROLINE LINS ROSA DA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº 060.483.127-76, em face de KEROCA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, e outros, foi o imóvel desta matrícula PENHORADO para execução da dívida no valor de R\$129.351,23. Não foram pagos os emolumentos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame, nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGJ 2.358/2018, da Corregedoria Geral de Justiça deste estado.

DAS ANOTAÇÕES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL (Matrícula nº 109.930 – 6º RGI): Penhora nos autos do processo 0160193-54.2018.8.19.0001 em favor de JÉSSICA BASÍLIO FRANCISCO, deferida em 27/01/2023 (fls.e. 996). Demais anotações conforme certidão de ônus reais a ser apresentada no ato do leilão.

DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO PROCESSO: Indicação e Deferimento da Penhora do Imóvel – 2ª Penhora VIGENTE (fls.e. 948/949 e fls.e. 996): Em 27/01/2023

(fls.e. 996), o MM. Juiz Paulo Mello Feijo deferiu a penhora do imóvel indicado às fls.e. 948/949, situado na Rua Francisca Vidal, nº 163, Casa 2, Fundos – Pilares – Rio de Janeiro/RJ (Matrícula nº 109.930 – 6º RGI da Comarca da Capital), de propriedade de JAIR CASSIO BAPTISTA DE MOURA. As partes foram intimadas da decisão eletronicamente em 08/02/2023 (fls.e. 999/1000). Esta é a penhora vigente e objeto do presente leilão. **Intimação da Penhora – Partes (fls.e. 999/1000 – 08/02/2023):** PABLO ALEXANDER MARÇAL CERQUEIRA (OAB/RJ 157.408) e DANIEL BARROS CELESTINO (OAB/RJ 166.407) foram intimados eletronicamente do deferimento da penhora em 08/02/2023, via portal TJ/RJ.

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. 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.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **1. À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **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% (cinco por cento)** 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 como 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; Os débitos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. **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 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. Alexandro 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 **0160193-54.2018.8.19.0001**.

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(s) Executado(s) (**KEROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, HOMELAR IMÓVEIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA-ME, JAIR CASSIO BAPTISTA DE MOURA, SERGIO PEREIRA PARENTE DE SOUZA,**) intimado(s) da hasta pública se não for(em) encontrado(s) por intermédio deste Edital

na forma do art. 889, 892 do NCPC, bem como o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Dado e passado, nesta Cidade em Rio de Janeiro, em 27 de abril de 2026. **PAULO MELLO FEIJO – Juiz de Direito.**

SL 2145 – 1085/2026