



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO com prazo de 20 (vinte) dias, extraído dos autos da ação de nº **0108286-26.2018.8.19.0038**, proposta por **CARLOS ANTONIO DA SILVA** – CPF: 683.871.487-68, em face de **KEROCASA - COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA** – CNPJ: 10.657.514/0001-78, sendo as partes representadas por: Cláudio De Jesus Maia - OAB/RJ 124.119, Eduardo Leal Silva - OAB/RJ 119.563 e Marlon Martyr Neto - OAB/RJ 156.928.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) **Carla Faria Bouzo**, Juíza do 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos virem, ou dele tiverem conhecimento especialmente aos executados, seus cônjuges, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, usufrutuários e credores, na forma estabelecida no art. 889 do CPC, que o referido juízo levará à venda em público leilão, através do portal de leilões do Leiloeiro Oficial [www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br](http://www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br), os bens acautelados conforme Laudo de Avaliação Indireta de fls. 458, em condições que se segue: **DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO** – O recebimento de lances no 1º Leilão se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial, ficando designado o dia **15 de junho de 2026, a partir das 15h00min, para o 1º Leilão Eletrônico**, ocasião em que os bens serão vendidos por preço igual ou superior ao da respectiva avaliação. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do 2º Leilão, ficando designado, desde já o dia **22 de junho de 2026, a partir das 15h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, conforme prevê o art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil, ocasião em que o imóvel será vendido pela melhor oferta. **DOS LANCES** – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online do Leiloeiro Público Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. **DO CONDUTOR DO LEILÃO**

– O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Edgar de Carvalho Júnior, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 032. **DO OBJETO – IMÓVEIS:** Laudo de Avaliação Indireta de fls. 458: OBJETO

DA AVALIAÇÃO: Imóvel designado como Avenida São Paulo, nº 1200, casa 1, no bairro Trindade, situado em zona urbana do 1º Distrito do Município de São Gonçalo, neste Estado do Rio de Janeiro, cujas descrições e características são as constantes da Certidão do Cartório do 4º Ofício do RGI da 3ª Circunscrição, sob a matrícula nº 24.190, compreendendo prédio com divisões internas próprias para moradia de uma família, com a respectiva fração ideal de 126,00/240,00 da área de utilização exclusivamente do terreno que é designado por lote "P-1", medindo 2,50m de frente para a Avenida São Paulo, 12,00m de fundos para o lote do prédio 265 c/1, 20,00m do lado direito, confrontando com a faixa de domínio do Rio Alcântara, e 29,50m do lado esquerdo em 03 alinhamentos: o 1º e o 2º com o lote do prédio 1200; o 3º com o lote do prédio 1190 c/1, com a área de 126,00m<sup>2</sup>, cujo terreno designado pela letra "P", no seu todo mede 12,00m de largura na frente e nos fundos, por 20,00m de ambos os lados, com a área de 240,00m<sup>2</sup>, confrontando na frente com a citada Avenida São Paulo, nos fundos com o lote "O", à direita com a faixa de domínio do Rio Alcântara e à esquerda com o lote "N", com a área de 240,00m<sup>2</sup>, devidamente inscrito junto à PMSG sob o no. 128.182. Imóvel localizado em rua plana e de calçamento asfáltico, com iluminação pública, energia elétrica e rede de esgoto, porém em área considerada de risco, em virtude de existir tráfico de drogas, na localidade conhecida como "Três Campos". O imóvel descrito está **avaliado em R\$ 90.249,31 (noventa mil, duzentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos)** – avaliação realizada em 18.09.2025.

**DOS ÔNUS** – Imóvel: Avenida São Paulo, nº 1200, casa 01, no bairro Trindade, com matrícula junto ao 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo, proprietária KROCASA - COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA (AV-16). Ainda, consta da referida certidão: **R 17 – PENHORA** oriunda do processo nº 0228423-40.2015.8.19.0004, pelo juízo do 27º Juizado Especial Cível; **R 18 – PENHORA**



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

oriunda do processo nº 0332376-36.2015.8.19.0001, pelo juízo da 34ª Vara Cível do Rio de Janeiro; **R 19 – PENHORA** oriunda do processo nº 0421745-07.2016.8.19.0001, pelo juízo do 23º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro; **R 20 – PENHORA** oriunda do processo nº 0170305-53.2016.8.19.0001, pelo juízo do 23º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro; **R 21 – PENHORA** oriunda do processo nº 0260044-37.2016.8.19.0001, pelo juízo do 3º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro; **R 22 – PENHORA** oriunda do processo nº 0043616-58.2016.8.19.0002, pelo juízo do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói; **R 23 – PENHORA** oriunda do processo nº 0021971-09.2018.8.19.0001, pelo juízo do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói; **R 25 – PENHORA** oriunda do processo nº 0251822-51.2014.8.19.0001, pelo juízo do 3º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro; **R 26 – PENHORA** oriunda do processo nº 0081834-27.2017.8.19.0001, pelo juízo do 23º Juizado Especial Cível da Comarca do Rio de Janeiro; **R 27 – PENHORA** oriunda do processo nº 0013278-12.2018.8.19.0203, pelo juízo do 14º Juizado Especial Cível de Jacarepaguá/RJ; **R 28 – PENHORA** oriunda do processo nº 0033242-49.2017.8.19.0001, pelo juízo do Juizado Especial Cível/Fazendário; **R 29 – PENHORA** oriunda do processo nº 0030631-44.2018.8.19.0210, pelo juízo do 10º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro; **R 30 – PENHORA** oriunda do processo nº 0351733-70.2013.8.19.0001, pelo juízo da 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro; **R 31 – PENHORA** oriunda do processo nº 0054172-56.2015.8.19.0002, pelo juízo da 5ª Vara Cível de Niterói; **R 32 – PENHORA** oriunda do processo nº 0014761-98.2018.8.19.0002, pelo juízo da 5ª Vara Cível de Niterói; **R 33 – PENHORA** oriunda do processo nº 0024096-51.2017.8.19.0205, pelo juízo do 18º Juizado Especial Cível do Rio de Janeiro/RJ; **R 34 – PENHORA** oriunda do processo nº 0025659-73.2018.8.19.0002, pelo juízo do 3º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ; **R 35 – PENHORA** oriunda do processo nº 0256267-83.2012.8.19.0001, pelo juízo do 1º Juizado Especial Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ; **R 38 – PENHORA** oriunda do processo nº 0026050-69.2015.8.19.0087, pelo juízo da 3ª Vara Cível de São Gonçalo/RJ; **R 39 –**



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

**PENHORA** oriunda do processo nº 0028064-89.2017.8.19.0205, pelo juízo do 26º Juizado Especial Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ; **R 40 – PENHORA** oriunda do processo nº 0000980-83.2017.8.19.0021, pelo juízo do 1º Juizado Especial Cível de Duque de Caxias/RJ; **R 41 – PENHORA** oriunda do processo nº 0038627-03.2016.8.19.0004, pelo juízo da 1ª Vara Cível de São Gonçalo/RJ; **R 42 – PENHORA** oriunda do processo nº 001711198-2014.8.19.0002, pelo juízo da 6ª Vara Cível de Niterói/RJ; **R 43 – PENHORA** oriunda do processo nº 0026856-55.2017.8.19.0210, pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ; **R 44 – PENHORA** oriunda do processo nº 0062490-56.2014.8.19.0004, pelo juízo da 1ª Vara Cível de São Gonçalo/RJ; **R 46 – PENHORA** oriunda do processo nº 0479966-17.2015.8.19.0001, pelo juízo da 34ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ; **R 47 – PENHORA** oriunda do processo nº 0023950-19.2017.8.19.0202, pelo juízo do 15º Juizado Especial Cível/RJ; **R 49 – PENHORA** oriunda do processo nº 0108286-26.2018.8.19.0038, pelo juízo do 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ; **R 50 – PENHORA** oriunda do processo nº 0004496-75.2011.8.19.0004, pelo juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo/RJ.

O imóvel de inscrição imobiliária na Prefeitura de São Gonçalo sob o nº **128182000** possui R\$ 706,83 de débitos de IPTU em aberto – Carnê expedido no dia 01.04.2026. A inscrição do imóvel junto ao **FUNESBOM (CBMERJ nº 5197599-3)** possui R\$423,11 de débitos em aberto e o imóvel possui 53 m<sup>2</sup> de área – Certidão expedida no dia 01.04.2026.

**DAS CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO - 01)** O bem será vendido no estado em que se encontra, podendo haver sua exclusão do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação. Será, ainda, atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição dos bens deverá ser dirimida antes do leilão. **02)** Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. **03)** O leilão será eletrônico de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

leilão online devem se cadastrar no site do leiloeiro ([www.edgardecarvalholeiloeiro.com.br](http://www.edgardecarvalholeiloeiro.com.br)) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **04)** A alienação far-se-á mediante o pagamento à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias mediante caução de 30% da arrematação. **05)** Sobre o valor da arrematação/adjudicação, fica arbitrada a comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do término do leilão, através de depósito bancário, DOC, TED ou PIX. A conta corrente do Leiloeiro será informada ao arrematante através de e-mail ou contato telefônico. **06)** O valor da arrematação deverá ser pago 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 para o e-mail do leiloeiro. **07)** Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes. **08)** Deverá ser observado, para o segundo leilão, que **não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento)** do valor atribuído ao bem na avaliação. **09)** Fica ressaltado que eventuais interessados na **aquisição do bem através de pagamento em prestações** deverão apresentar propostas por escrito **nos autos** com a devida antecedência, na forma preconizada pelo art. 895 do CPC. A apresentação das propostas não importará na suspensão do leilão e serão avaliadas pelo Juízo, conforme os critérios legais aplicáveis à espécie, sendo certo que o pagamento a vista SEMPRE prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **10)** A venda se dará livre e desembaraçada com a sub-rogação dos valores das dívidas, no preço, por ser arrematação forma de aquisição originária da propriedade, na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional, atendendo-se ainda ao que consta no artigo 908 §1º do CPC. **11)** Correrão por conta do arrematante todos os ônus inerentes à transferência da propriedade em seu favor. **12)** Não havendo expediente forense no dia do leilão,



Tribunal de Justiça do  
Estado do Rio de Janeiro

este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, local e sítio independentemente de nova expedição. **13)** O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, sobre as condições atuais e características do imóvel e sobre eventuais restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel no tocante à restrição do uso do solo ou zoneamento, e demais, os quais estarão obrigados a respeitar, na forma da lei. **14)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas diretamente nos autos ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Treze de maio, nº 47, sala 912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone 21 2240 7858 ou e-mail: [contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br](mailto:contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br). Caso haja qualquer omissão porventura existente neste edital, erro material e/ou fatos novos relacionados à arrematação após a expedição do presente edital tais como: direito de preferência, débitos e etc..., serão informados no auditório virtual não podendo o interessado alegar prejuízo ou desconhecimento dos mesmos. Importante ressaltar que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado no site do leiloeiro [www.edgarcarvelholeiloeiro.com.br](http://www.edgarcarvelholeiloeiro.com.br) e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br), nos termos do art. 887 § 2º do CPC e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, vinte e sete de abril de dois mil e vinte e seis, eu, MM<sup>a</sup> Sra. Dra. **Carla Faria Bouzo**, Juíza do 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ, o fiz digitar e subscrevo.