



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE MADUREIRA/RJ.
Avenida Ernani Cardoso, nº 152, 2º Andar, Cascadura, RJ.
Telefone: 2583-3521
E-mail: mad01vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0003962-17.2014.8.19.0202 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por MARCIO DE SIQUEIRA MARTINS contra KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL, na forma abaixo:

O DR. THOMAZ DE SOUZA E MELO, Juiz de Direito da Primeira Vara Cível Regional de Madureira - Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à KERO CASA COOPERATIVA HABITACIONAL, na pessoa de seu representante legal, que no dia **04.06.2025, 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 **10.06.2025**, 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. 225 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 223 - descrito e avaliado às fls. 278/279.- **AUTO DE AVALIAÇÃO:** Aos vinte e sete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três, em cumprimento ao mandado do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Regional de Madureira, eu, Oficial de Justiça Avaliadora abaixo assinada, procedi à AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel, nos termos que se seguem. Da Identificação do Imóvel: Imóvel situado na Rua Iguaba Grande, nº 78, Bloco 02, Apartamento 308, inscrito no IPTU sob a matrícula 1.598.055-0. Descrição: Trata-se de imóvel residencial situado no terceiro pavimento, em amplo terreno onde há vários blocos, dentro de um conjunto maior de condomínios que compõem o denominado Condomínio Village da Pavuna. Não tive acesso ao interior do imóvel e nem aos arredores, posto que situa-se em área conflagrada. Fachada em razoável estado de conservação (avista-se o condomínio de longe, pois os edifícios são altos). Imóvel situado em área urbana, rua asfaltada, servido por rede de esgoto e água encanada, iluminação pública, transporte público (trem e ônibus), contando com comércio, escolas e praça pública, nas proximidades. Imóvel situa-se em área conflagrada. Avaliação: Considerando a localização, área construída e estado geral de conservação, bem como a avaliação simulada pela Secretaria Municipal de Fazenda e pesquisa de ofertas de imóveis no condomínio feitas em sites diversos, AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel em R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 82.233,61 (oitenta e dois mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta e um centavos).- Conforme Certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 240288, (Av-4) em nome de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-6) – Penhora: 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0378402-58.2016.8.19.0001, Ação movida por Ana Carla Leite de Oliveira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-7) – Penhora: 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0271569-79.2017.8.19.0001, Ação movida por Monique Stefani Correa de Souza em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-8) – Penhora: 25ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0093974-30.2016.8.19.0001, Ação movida por Benedita Magna dos Santos em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outro; (R-9) – Penhora: 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0044707-21.2018.8.19.0001, Ação movida por Elizabeth Teixeira Alves Barreira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-10) – Penhora: 27º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0169615-53.2018.8.19.0001, Ação movida por Priscila Silva de Pomoceno em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-11) – Penhora: 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0298793-26.2016.8.19.0001, Ação movida por Thiago de Oliveira Garcia em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-12) – Penhora: 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0107604-85.2018.8.19.0001, Ação movida por Janete Ferreira e Ferreira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-13) – Penhora: 4º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0081848-11.2017.8.19.0001, Ação movida por Douglas Santos Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-14) – Penhora: 23º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0086577-12.2019.8.19.0001, Ação movida por Mercedes Hermelinda Soclle Oliveira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-15) – Penhora: 1º Juizado Especial Cível da Comarca de São João de Meriti/RJ – Processo nº 0107876-85.2016.8.19.0054, Ação movida por Maria Cristina Lopes Pontes em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-16) – Penhora: 10º Juizado Especial Cível Regional da Leopoldina/RJ – Processo nº 0041715-42.2018.8.19.0210, Ação movida por André Luiz da Silva Coelho em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-17) – Penhora: 2ª Vara Cível da Regional da Pavuna/RJ – Processo nº 0000246-52.2014.8.19.0211, Ação movida por Cátia da Rocha Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-18) – Penhora: 34ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0145793-35.2018.8.19.0001, Ação movida por Leandro Elenilton Cantanhede Torres em face de

Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outro; (R-19) – Penhora: 26º Juizado Especial Cível/RJ – Processo nº 0040094-25.2018.8.19.0205, Ação movida por Monica Regina da Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-20) – Penhora: 5ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0331933-27.2011.8.19.0001, Ação movida por Daniel Domingos Gonçalves em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-21) – Penhora: 29º Juizado Especial Cível Regional de Bangu/RJ – Processo nº 0043372-71.2017.8.19.0204, Ação movida por Sonia de Oliveira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-22) – Penhora: 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Duque de Caxias/RJ – Processo nº 0036878-31.2015.8.19.0021, Ação movida por Priscila Guarin Alves de Lima em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (Av-23) – Admissibilidade de Ação de Execução: 27ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0215059-51.2014.8.19.0001, Ação movida por Luiz Claudio de Azeredo dos Santos em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-24) – Penhora: 1º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0309961-54.2018.8.19.0001, Ação movida por Marcio Luiz da Silva Conceição em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-25) – Penhora: 33ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0068801-33.2018.8.19.0001, Ação movida por Zenilson Henrique dos Santos Pereira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (Av-26) – Indisponibilidade: 14ª Vara Cível/RJ – Processo nº 0069249-40.2017.8.19.0001; (R-27) – Penhora: 38ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0044198-27.2017.8.19.0001, Ação movida por Ana Lucia Santana de Oliveira em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-28) – Penhora: 21º Juizado Especial Cível – Processo nº 0074531-93.2016.8.19.0001, Ação movida por Glauco Reis da Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-29) – Penhora: 34ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0479966-17.2015.8.19.0001, Ação movida por Hudson Santos da Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-30) – Penhora: 5ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0085779-61.2013.8.19.0001, Ação movida por Juvenal Francisco da Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-31) – Penhora: 32ª Vara Cível – Processo nº 0234005-42.2012.8.19.0001, Ação movida por Clayton Pereira Aguiar em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-32) – Penhora: 3º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0260044-37.2016.8.19.0001, Ação movida por Ida Cristina de Miranda Branquinho em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e Outros; (R-33) – Penhora: 3ª Vara Cível Regional de Alcântara/RJ – Processo nº 0010143-88.2014.8.19.0087, Ação movida por Julio Cesar Amaral da Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-34) – Penhora: 3º Juizado Especial Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0262102-42.2018.8.19.0001, Ação movida por Daniel Arigoni dos Santos em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-35) – Penhora: 17º Juizado Especial Cível da Regional de Bangu/RJ – Processo nº 0005745-62.2019.8.19.0204, Ação movida por Ana Claudia de Jesus Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-36) – Penhora: 46ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0140470-20.2016.8.19.0001, Ação movida por Carlos da Silva Martins em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-37) – Penhora: 1ª Vara Cível Regional da Comarca de Niterói/RJ – Processo nº 0006840-93.2015.8.19.0002, Ação movida por Gustavo Guedes Galvão e Outros em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-38) – Penhora: 44ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0342120-94.2011.8.19.0001, Ação movida por Maria Lúcia da Fonseca Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (Av-39) – Indisponibilidade: XXIX Juizado Especial Cível de Bangu/RJ – Processo nº 0038399-44.2015.8.19.0204; (R-40) – Penhora: 7ª Vara Cível Regional do Méier/RJ – Processo nº 0034910-84.2015.8.19.0208, Ação movida por Daniele Moraes da Silva em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-41) – Penhora: 17º Juizado Especial Cível da Regional de Bangu/RJ – Processo nº 0033422-04.2018.8.19.0204, Ação movida por Ingrid Gabriele Araújo Brito em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda e outros; (R-42) – Penhora: 15º Juizado Especial Cível Regional de Madureira/RJ – Processo nº 0023950-19.2017.8.19.0202, Ação movida por Neuza Pinheiro de Almeida em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-43) – Penhora: 10ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0296999-04.2015.8.19.0001, Ação movida por Raquel de Araújo Ayres em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (R-45) – Penhora: 4ª Vara Cível Regional de Campo Grande/RJ – Processo nº 0024902-23.2016.8.19.0205, Ação movida por Marcus Vinícius Carneiro de Aguiar em face de Kerocasa Cooperativa Habitacional Ltda; (Av-46) – Indisponibilidade: 2ª Vara Cível de Niterói/RJ – Processo nº 005192-10.2017.8.19.0002.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 1598055-0): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 683430-3): R\$ 314,74 (trezentos e quatorze reais e setenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Condomínio: R\$ 23.748,50 (vinte e três mil, setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), conforme planilha datada de 11/04/2025.- 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 arrependimento; 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 suprimindo, 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 abril de 2025.- 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, Claudia Lucia Costa Rodrigues, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Thomaz de Souza e Melo, Juiz de Direito.