



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 303, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8112 / 2444-8111  
E-mail: [jpa05vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa05vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SOCIEDADE COOPERATIVA DE IMÓVEIS - CHAF RIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0022693-82.2019.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAS DO BOSQUE II contra SOCIEDADE COOPERATIVA DE IMÓVEIS - CHAF RIO LTDA, na forma abaixo:

O DR. JOSÉ ALFREDO SOARES SAVEDRA, Juiz de Direito da Quinta Vara Cível Regional de Jacarepaguá, Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à SOCIEDADE COOPERATIVA DE IMÓVEIS - CHAF RIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **22.09.2025, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), da Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **29.09.2025**, 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 "Direito e Ação" ao imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 235 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 248 - descrito e avaliado às fls. 292.- **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**, na forma abaixo: Aos 14 dias do mês de maio do ano de 2025, às 10hs:00min, em cumprimento do Mandado de Avaliação, compareci / comparecemos à Avenida Tenente Coronel Muniz de Aragão, nº 892, Bloco 01, Apto. 807, Anil, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos à Avaliação Indireta do imóvel, conforme determinado no r. mandado, com inscrição municipal 3046935-7 e registrado sob a matrícula 260.670 no 9º Registro de Imóveis, com função de utilização residencial, com área de 46m<sup>2</sup>, contando o imóvel com idade do ano de 2003 (conforme cópia dos documentos que instruem o presente mandado e passam a fazer parte integrante deste Auto). O imóvel localiza-se no Condomínio Residências do Bosque II, que possui 3 blocos com 12 andares cada um, com 8 apartamentos por andar, 2 elevadores, portaria 24 horas, estacionamento sem vaga marcada, a área de lazer conta com churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva, parquinho infantil e academia. Assim AVALIO o imóvel em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei / lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou / damos fé. Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025.- Conforme Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 260.670, em nome de Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda (Av-5); constando ainda da referida matrícula: (Av-01/Av-05) – Promessa de Compra e Venda; Consta registrada em 19.03.1996 com o nº 07 na matrícula 158.910, a Promessa de Compra e Venda do imóvel em caráter irrevogável e irretroatável, feita por Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda em favor da Sociedade Cooperativa de Imóveis – Chaf Rio Ltda.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3046935-7): R\$ 1.317,20 (hum mil, trezentos e dezessete reais e vinte centavos), referente aos exercícios de 2018 e 2020; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3067883-3): R\$ 108,59 (cento e oito reais e cinquenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2023.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Embargos de Terceiro (nº 0003993-82.2024.8.19.0203) por Fabiana Sales Magalhães Martyr em face do Condomínio Residências do Bosque II.- 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 pela Sra. Leiloeira 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 da Leiloeira ([www.portellaleiloes.com.br](http://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 da Leiloeira); 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 à Leiloeira 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% à Leiloeira. 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](http://www.tjrj.jus.br)) e enviada p/e-mail da Leiloeira, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente da Sra. Leiloeira 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 da Sra. Leiloeira 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 dezoito dias do mês de agosto de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro [www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br).- Eu, Carmem Lucia Soares dos Santos, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) José Alfredo Soares Savedra - Juiz de Direito.