



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 320 / 322 /324-B, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2469  
E-mail: [cap44vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap44vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à KEROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0342120-94.2011.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por MARIA LÚCIA DA FONSECA SILVA contra KEROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, na forma abaixo:

O DR. ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE, Juiz de Direito da Quadragésima Quarta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à KEROCASA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **04.12.2024, às 12hs:10min**, 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 **09.12.2024**, 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. 412 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 410 - descrito e avaliado às fls. 499/500.- **LAUDO DE AVALIAÇÃO MODALIDADE INDIRETA**: Imóvel: Rua Iguaba Grande, nº 78, Bloco 02, Apartamento nº 308, Pavuna, antiga Rua Projetada A, e fração de 0,00111150, do terreno Lote 03, do PA 37.006, na Circunscrição de Anchieta, medindo na totalidade 97,60m de frente mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada "A", por onde mede 140,25m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada "C", por onde mede 97,60m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada "B", por onde mede 144,25m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Coronel Moreira César, confrontando à direita com a Rua Projetada "A" lado direito, à esquerda com a Rua Projetada "B" lado esquerdo e nos fundos com a Rua Projetada "C", lado direito. CL nº 17135-5, descrito e caracterizado na matrícula nº 240288, Lº: 4BB Fls.: 101 Nº: 166914 do 4º Registro Geral de Imóveis (atual 8º RGI). **AVALIAÇÃO INDIRETA**: Este oficial ficou impossibilitado de adentrar no imóvel em questão, em razão do endereço da avaliação ser considerado pelos órgãos de segurança, na data da avaliação, como sendo área conflagrada ou de alta periculosidade. Apesar dessa situação fática, a região encontra-se servida por todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, telefone, TV, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, próximo ao comércio, condução e escolas. A avaliação teve como parâmetro as informações constantes do espelho do IPTU, as amostras de oferta de imóveis semelhantes ao avaliado, inclusive no mesmo prédio, extraídas da pesquisa ao site de venda de imóveis ([www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)), em anexo. Assim sendo, calculando a média aritmética das 5 (cinco) amostras, utilizando as variáveis do metro quadrado e seus respectivos valores para venda no mercado, **AVALIO**, o imóvel acima, em um total de R\$ 82.600,00 (oitenta e dois mil e seiscentos reais). Rio de Janeiro, 1º de abril de 2024.- 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; **(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; **(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; **(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; **(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; **(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; **(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; **(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; (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; (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; (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; (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; (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\$ 259,91 (duzentos e cinquenta e nove reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Condomínio: R\$ 19.876,53 (dezenove mil, oitocentos e setenta e seis reais e cinquenta e três centavos), conforme planilha datada de 16/10/2024.- 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quatro dias do mês de novembro de 2024.- 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, Marcio Celani Barbosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Antonio Luiz da Fonseca Lucchese - Juiz de Direito.