



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA TERCEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 236, 240 e 242-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2207
E-mail: cap13vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à COMPROVE COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS DE VENDAS E SERVIÇOS LTDA, na pessoa de seu representante legal ADILSON PEREIRA DE SOUZA, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0008939-97.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONTINENTAL contra COMPROVE COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS DE VENDAS E SERVIÇOS LTDA, na forma abaixo:

O DR. PEDRO ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR, Juiz de Direito da Décima Terceira 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 COMPROVE COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS DE VENDAS E SERVIÇOS LTDA, na pessoa de sua representante legal ADILSON PEREIRA DE SOUZA, que no dia **11.11.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos, não sendo aceito lance inferior a 70% (setenta por cento) do valor das avaliações, ou no dia **17.11.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor das avaliações, conforme decisão de fls. 1106, os imóveis penhorados conforme termo de penhora às fls. 588 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 873 - descritos e avaliados às fls. 950, 952 e 954 (em 04/09/2024).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 950): IMÓVEL: Sala 1201, do edifício situado na Rua Beneditinos, nº 10, Centro, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 51327 e Inscrição Municipal nº 0.367.591-5 (IPTU), com 69m2, conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Prédio: Prédio comercial com portaria, 2 elevadores e 11 andares; construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e erguido em 1964. Localização: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servido de transporte público, muito próximo ao VLT, metrô e comércio em geral. Metodologia Avaliatória: Esta avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao imóvel utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região. Fui informada na portaria que todo o 12º andar esta desocupado. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 165.434,60 (cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51327, em nome de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Arrolamento: Pelo Ofício nº 34265/2003, datado de 26 de setembro de 2003, da 7ª Região Fiscal, da Secretaria da Receita Federal, assinado pelo Dr. Dimas Angelo da Costa, delegado adjunto, foi o imóvel objeto da matrícula arrolado; (Av-02) – Arrolamento: Pelo Ofício nº 110/2005-SRP/DEL/RJ/Centro, datado de 17 de maio de 2005, da Delegacia da Receita Previdenciária do Rio de Janeiro, foi o imóvel objeto da matrícula arrolado; (Av-03) – Penhora: Justiça Federal do Rio de Janeiro – Processo nº 2005.51.01.518734-9, Ação movida por INSS Instituto Nacional do Seguro Social em face de Comprove Cooperativa de Profissionais; (Av-04) – Penhora: 1ª Vara Federal – Execução Fiscal nº 2004.51.01.521663-1, movida pela Fazenda Nacional em face de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda; (R-05) – Penhora: 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0062039-44.2012.4.02.5101, Ação movida pela Fazenda Nacional em face de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda e Outros.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0367591-5): R\$ 48.368,15 (quarenta e oito mil, trezentos e sessenta e oito reais e quinze centavos), referente aos exercícios de 2015, 2016 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2729963-5): R\$ 1.004,04 (hum mil, quatro reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 952): IMÓVEL: Sala 1202, do edifício situado na Rua Beneditinos, nº 10, Centro, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 51328 e Inscrição Municipal nº 0.367.592-3 (IPTU), com 69m2, conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Prédio: Prédio comercial com portaria, 2 elevadores e 11 andares; construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e erguido em 1964. Localização: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servido de transporte público, muito próximo ao VLT, metrô e comércio em geral. Metodologia Avaliatória: Esta avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao imóvel utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região. Fui informada na portaria que todo o 12º andar esta desocupado. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 165.434,60 (cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e sessenta centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51328, em nome de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Arrolamento: Pelo Ofício nº 34265/2003, datado de 26 de setembro de 2003, da 7ª Região Fiscal, da Secretaria da Receita Federal, assinado pelo Dr. Dimas Angelo da Costa, delegado adjunto, foi o imóvel objeto da matrícula arrolado; (Av-02) – Penhora: Justiça Federal do Rio de Janeiro – Processo nº 2005.51.01.518734-9, Ação movida por INSS Instituto Nacional do Seguro Social em face de

Comprove Cooperativa de Profissionais; (Av-03) – Penhora: 1ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº 2005.51.01.518736-2, Ação movida por INSS Instituto Nacional do Seguro Social em face de Comprove Cooperativa de Profissionais; (R-04) – Penhora: 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0062039-44.2012.4.02.5101, Ação movida pela Fazenda Nacional em face de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda e Outros.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0367592-3): R\$ 48.247,08 (quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e sete reais e oito centavos), referente aos exercícios de 2015, 2016 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 182983-7): R\$ 1.004,04 (hum mil e quatro reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (fls. 954): IMÓVEL: Sala 1203, do edifício situado na Rua Beneditinos, nº 10, Centro, devidamente dimensionado e caracterizado no 7º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 51329 e Inscrição Municipal nº 0.367.593-1 (IPTU), com 77m2, conforme fotocópias dos documentos que acompanharam o mandado e fazem parte integrante deste laudo. Prédio: Prédio comercial com portaria, 2 elevadores e 11 andares; construído em concreto armado e alvenaria de tijolos, coberto por argamassa e pintura plástica, e erguido em 1964. Localização: Imóvel situado em rua com todos os melhoramentos presentes na cidade tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, iluminação pública, e servido de transporte público, muito próximo ao VLT, metrô e comércio em geral. Metodologia Avaliatória: Esta avaliação foi feita de forma indireta, sem acesso ao imóvel utilizando o método comparativo dos dados do mercado imobiliário da região. Fui informada na portaria que todo o 12º andar esta desocupado. AVALIO o imóvel acima descrito em R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 185.328,63 (cento e oitenta e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta e três centavos).- Conforme Certidão do 7º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 51329, em nome de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-01) – Arrolamento: Pelo Ofício nº 34265/2003, datado de 26 de setembro de 2003, da 7ª Região Fiscal, da Secretaria da Receita Federal, assinado pelo Dr. Dimas Angelo da Costa, delegado adjunto, foi o imóvel objeto da matrícula arrolado; (Av-03) – Penhora: Justiça Federal do Rio de Janeiro – Processo nº 2005.51.01.518734-9, Ação movida por INSS Instituto Nacional do Seguro Social em face de Comprove Cooperativa de Profissionais; (Av-04) – Penhora: 4ª Vara Federal de Execução Fiscal – Processo nº 2005.51.01.518735-0, Ação movida por INSS Instituto Nacional do Seguro Social em face de Comprove Cooperativa de Profissionais; (R-05) – Penhora: 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Execução Fiscal nº 0062039-44.2012.4.02.5101, Ação movida pela Fazenda Nacional em face de Comprove Cooperativa de Profissionais de Vendas e Serviços Ltda e Outros.- *Débitos do Imóvel:* IPTU (inscrição nº 0367593-1): R\$ 53.843,07 (cinquenta e três mil, oitocentos e quarenta e três reais e sete centavos), referente aos exercícios de 2015, 2016 e 2018 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2092662-2): R\$ 1.004,04 (hum mil e quatro reais e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1021, “... as dívidas tributária e condominial ficarão sub-rogadas no preço da venda...”.- 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 trinta dias do mês de setembro 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, Marcelo Souza do Carmo, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Pedro Antonio de Oliveira Junior - Juiz de Direito.