



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA TRIGÉSIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 317/319/321-A, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2953 / 3133-2954  
E-mail: [cap37vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap37vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à CASABELLA CARIOCA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0395457-56.2015.8.19.0001 – **JUSTIÇA GRATUITA**) proposta por INDIARA DE CARVALHO MACEDO contra CASABELLA CARIOCA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, na forma abaixo:

O DR. SANDRO LUCIO BARBOSA PITASSI, Juiz de Direito da Trigésima Sétima 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 CASABELLA CARIOCA COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **02.10.2025, às 12hs:10min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **08.10.2025**, 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. 444 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 460 - descrito e avaliado às fls. 561/562 (em 26/05/2021).- AUTO DE AVALIAÇÃO: Lote de terreno nº 13, Quadra 13, da Rua Projetada 09, situado no lugar denominado Jardim Bosque do Ipê, Duque de Caxias, RJ. Aos 26 dias do mês de maio do ano de 2021, às 14hs, nesta cidade, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao local nele indicado onde, encontrei a seguinte situação: Imóvel da Rua Projetada 09, Lote 13 da Quadra 13 (RGI 14918), com lote de terreno medindo 7,50m de frente para a referida rua, igual largura na linha dos fundos, por 20,00m de extensão de ambos os lados, 150m2, conforme documentação anexa ao mandado. Obs.: No terreno há construção de uma casa de alvenaria com dois quartos, sala cozinha, banheiro, uma garagem na frente e área nos fundos, com padrão baixo de construção, conforme fotos anexas, porém no IPTU não consta área construída. No que concerne a qualificação do imóvel, mais precisamente sua metragem, este OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo, por falta de utensílios e/ou equipamentos, tais como uma trena por exemplo, dessa forma para fins de conclusão dos trabalhos serão levados em consideração o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, tais como a escritura de compra e venda e o carnê do IPTU. Valor da avaliação do imóvel em reais, levando em consideração o estado de conservação do imóvel que pode ser observado nas fotos da área interior e exterior do mesmo, que ora fazem parte integrante do presente laudo e AVALIO em R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 73.083,31 (setenta e três mil, oitenta e três reais e trinta e um centavos). Obs.: Vale destacar que o imóvel está em nome da empresa Casabella Carioca Cooperativa Habitacional, porém foi adquirido pela Sra. Emilia Mott Cardoso e pelo Sr. Eronilson Rodrigues Cardoso, atuais ocupantes do imóvel.- Conforme Certidão do Ofício do Registro de Imóveis de Duque de Caxias/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 14918, em nome de Casabella Carioca Cooperativa Habitacional Ltda; constando ainda da referida matrícula: (R-01) – Penhora: 37ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0166336-35.2013.8.19.0001, Ação movida por Rodrigo Santana da Costa em face de Casabella Carioca Cooperativa Habitacional; (R-03) – Penhora: 15ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0342641-97.2015.8.19.0001, Ação movida por Josuel Quirino da Costa em face de Casabella Carioca Cooperativa Habitacional; (R-04) – Penhora: 2ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí/RJ - Ação movida nº 0039299-85.2015.8.19.0023, movida por Sebastiana Lina da Silva em face de Casabella Carioca Cooperativa Habitacional; (R-05) – Penhora: 15ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ - Ação Indenizatória nº 0255193-57.2013.8.19.0001, movida por Francisca Lefa Martins da Silva em face de Casabella Carioca Cooperativa Habitacional Ltda; constando ainda prenotado: Indisponibilidade em nome de Casabella Carioca Cooperativa Habitacional Ltda Portal Habitacional, de acordo com os protocolos CNIB: 1º) nº 202207.0716.02235885-IA-051, de 07/07/2022, referente ao processo nº 00386080420208190021, STJ - Superior Tribunal de Justiça - RJ, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Fórum / Vara: RJ - Campos do Goytacazes - RJ - I Juizado Especial Cível; e 2º) nº 02402.0112.03141601-IA-409, de 01/02/2024, referente ao processo nº 00208682920128190210, do Superior Tribunal de Justiça, 3ª Vara Cível do Rio de Janeiro, decretado a indisponibilidade de bens e direitos.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3.2.801.013.000): R\$ 703,72 (setecentos e três reais e setenta e dois centavos), referente aos exercícios de 2013 a 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 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](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 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](http://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 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, Maria Alice Gomes Massoni da Costa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sandro Lucio Barbosa Pitassi - Juiz de Direito.