



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ**  
Rua Professora Francisca Piragibe, nº 80, Sala 308, Taquara, RJ.  
Telefone: 2444-8127 / 2444-8125  
E-mail: [jpa04vciv@tjrj.jus.br](mailto:jpa04vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à COHASGON COOPERATIVA HABITACIONAL DE SÃO GONÇALO LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0021856-13.2008.8.19.0203) proposta por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CABO CALDERARO contra COHASGON COOPERATIVA HABITACIONAL DE SÃO GONÇALO LTDA, na forma abaixo:

A DRA. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHÃO, Juíza de Direito da Quarta 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 COHASGON COOPERATIVA HABITACIONAL DE SÃO GONÇALO LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **22.10.2025, às 12hs:00min**, 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 **28.10.2025**, 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. 301 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 302 - descrito e avaliado às fls. 388 e 389 (em 11/11/2023).- AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, na forma abaixo: Aos 11 dias do mês de novembro do ano de 2023, às 11:00, em cumprimento do Mandado de Avaliação de imóvel compareci / comparecemos à Rua Cabo Geraldo Calderaro, nº 75, Bloco 02, Apartamento 1003, Pechincha, onde, após preenchidas as formalidades legais, procedi / procedemos a avaliação do imóvel sito a Rua Cabo Geraldo Calderaro, nº 75, Bloco 02, Apartamento 1003, Pechincha, sendo franqueada a entrada na unidade pelo Sr. Wilson dos Santos, CPF nº 704.460.247-91, morador desde 1996. Imóvel: O apartamento é composto de sala em dois ambientes, varanda com blindex, cozinha conjugada com a área de serviço e 02 quartos em regular estado de conservação. O Bloco dispõe de 02 elevadores com direito a 01 vaga de garagem no estacionamento do condomínio e interfone. Prédio: O bem avaliado encontra-se em um edifício residencial construído em concreto armado e alvenaria, denominado condomínio Cabo Geraldo Calderaro e é composto de 03 blocos com área de lazer com quadra de esportes polivalente, churrasqueira e portaria 24 horas com portão automático e serviço de interfonia, correspondente a fração de 1,00000000 do respectivo terreno designado com área edificada de 55 metros que mede em sua totalidade da área do terreno 11015 metros, tudo registrado no 9º Ofício do Registro de Imóveis desta Capital, sob a matrícula 171613 e na inscrição do IPTU nº 1.854.588-9. O referido condomínio apresenta bom estado de conservação e limpeza, água encanada, esgoto e luz, próximo ao comércio e condução Assim, procedi a avaliação do imóvel na forma direta e com bases nas diretrizes da CGJ e das informações e dados colhidos no local, em sites da internet, ITBI- Prefeitura/RJ e documentações acostadas, levando-se em consideração a idade do imóvel e valor comparativo e mercadológico, AVALIO em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 274.112,03 (duzentos e setenta e quatro mil, cento e doze reais e três centavos).- Consta na Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, registrado em nome da Cohasgon Cooperativa Habitacional de São Gonçalo Ltda, o referido imóvel, onde constam registradas com os nºs 4 e 6, duas hipotecas em favor da Caixa Econômica Federal.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 1854588-9): R\$ 1.471,81 (hum mil, quatrocentos e setenta e um reais e oitenta e um centavos), referente aos exercícios de 2024 e 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2430588-0): R\$ 830,20 (oitocentos e trinta reais e vinte centavos), referente aos exercícios de 2019 e 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dois dias do mês de outubro 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, Katia Pessoa Cavalcanti, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Viviane Tovar de Mattos Abrahão - Juíza de Direito.