



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-D, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2142
E-mail: cap28vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à AFAGO COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à MLP PATRIMONIAL LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0852408-58.2022.8.19.0001) proposta por CBC SHOPPING CENTERS S.A contra AFAGO COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e MLP PATRIMONIAL LTDA, na forma abaixo:

A DRA. MARCIA REGINA SALES CARDOSO DE OLIVEIRA, Juíza de Direito da Vigésima Oitava 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 AFAGO COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à MLP PATRIMONIAL LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **24.08.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online www.portellaleiloes.com.br, pelo 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 **26.08.2026**, 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 no ID 158750350 - tendo sido as executadas intimadas da penhora conforme ID 158189119 - descrito e avaliado no ID 209043978 (em 03/06/2025).- **CERTIDÃO:** MM. Juiz de Direito, Certifico que em atendimento à determinação judicial contida no Mandado de Avaliação, não foi possível proceder à vistoria direta do respectivo imóvel, tendo em vista não ter logrado êxito em ser atendida por nenhum morador. Diante do exposto, procedi à Avaliação Indireta do imóvel com base na visão externa do imóvel e nos dados constantes da documentação digitalizada que instrui o mandado, elaborando, para tanto, o laudo que encaminho a V. Exa. para apreciação e posterior homologação, caso assim entenda. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** O Imóvel – Rua Degas, nº 400, Bloco 02, Apartamento 405, Del Castilho, e respectivo terreno, encontra-se regularmente registrado, dimensionado e caracterizado no 6º SRI sob a matrícula 102.214, inscrição municipal nº 3.160.6213. Trata-se de imóvel do tipo apartamento, no recuo de via pública, em padrão antigo. Localizado em condomínio composto por 06 blocos, estacionamento coberto, serviço de porteiro 24 horas, área de lazer. O imóvel encontra-se, ainda, em área urbana, rua asfaltada, próximo aos Shoppings Norte Shopping e Nova América, com transporte público abundante e próximo a acesso à Linha Amarela. Em consulta aos documentos trazidos aos autos, verifiquei que o espelho de IPTU indica a área edificada de 52m2. Assim, AVALIO Indiretamente a totalidade do imóvel acima descrito, em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 313.235,67 (trezentos e treze mil, duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 6º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 102.214, (R-17) em nome de MLP Patrimonial Ltda; constando ainda da referida matrícula: (Av-19) – Ajuizamento de Execução: 43ª Vara Cível – Processo nº 0263935-90.2021.8.19.0001, Ação movida pelo Consórcio Empreendedor do Shopping Tijuca em face de Popfan Comércio de Roupas Eireli EPP e MLP Patrimonial Ltda; certificado mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo: Prot. 520296, Cert. / Mandados, 30ª Vara Cível/RJ / Proc. 0961400-45.2024.8.19.0001 – Referente a Penhora.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 3160621-3): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 3613697-6): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos, conforme informação datada de 17/06/2026.- Cientes os Srs. interessados que, fora interposto Embargos à Execução (nº 0957723-41.2023.8.19.0001) por Afago Comércio de Roupas Ltda e Outro em face de CBC Shopping Centers S.A.- 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) 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezessete dias do mês de junho de 2026.- 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, Marcia Lima De Brito Escrivão, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcia Regina Sales Cardoso De Oliveira - Juíza de Direito.