

JUIZO DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DE MADUREIRA

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta pelo PANPHARMA DISTRIBUIÇÃO DE MEDICAMENTOS LTDA que move em face de DROGARIA TERCEIRO MILENIO LTDA e OUTRA (processo nº 0001393-53.2008.8.19.0202), na forma abaixo:

O Dr. JOAO FELIPE NUNES FERREIRA MOURAO, Juiz de Direito Titular na segunda Vara Cível do Fórum Regional de Madureira, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **DROGARIA TERCEIRO MILENIO LTDA, através de seu representante legal, e SANDRA ALVES DUARTE**, que no dia **25/11/2024 às 14:30h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apreçoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **28/11/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o imóvel: **Apartamento 104, situado na Rua Libia, nº 326, Penha Circular, nesta cidade.** Identificação do imóvel: residencial. Localização: O imóvel encontra-se localizado no Bairro da Penha Circular, Município do Rio de Janeiro, em RUA composta por algumas casas e edifícios, próxima a ela há Avenida com comércio e transporte público, além de ser provida pelos serviços básicos necessários como luz, água, telefonia, vias asfaltadas, etc, porém, próximo estão também algumas comunidades, que fazem parte do Complexo da Penha e, considerando a segurança pública na atualidade, a falência das UPPs e que os tiroteios voltaram a ser lugar comum na vida dos moradores desse bairro, a localização do imóvel é considerada instável, em especial o morro da fé, morro do sereno e da caixa d'água. Posição: fundos. Idade: 2005. Tipologia: apartamento. Utilização: residencial. Área do Terreno: não informado. Área construída: 68 m². Da avaliação: Assim, levando em consideração o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, bem como valores praticados em imóveis semelhantes no mercado (Zap-Imóveis), a sua localização, área edificada, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel, **AVALIO indiretamente** o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber no terreno, em **R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 08º Ofício do RI, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 151138, em nome da Devedora Sandra Alves Duarte. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição: 31101900) - não apresenta débitos até presente data; **2) TAXAS DE INCÊNDIO** - não apresenta débitos até presente data; **3) CONDOMÍNIO** - breve será informado. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro

www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e anexado nos autos. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel, a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital

de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos vinte e sete dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro. Eu, Mariane Territo de Barros, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. O Dr. Joao Felipe Nunes Ferreira Mourão - Juiz de Direito.