



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115 – Sala 210-C – Centro/RJ.
Telefone: 3133-2375
E-mail: cap17vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º., 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à M. M. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0335185-72.2010.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAN REMO contra M. M. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na forma abaixo:

O DR. VICTOR AGUSTIN CUNHA JACCOUD DIZ TORRES, Juiz de Direito da Décima 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 M. M. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia 12.09.2024, às 13hs:00min, no Átrio do Fórum, à Av. Erasmo Braga, nº 115, 5º Andar (hall dos elevadores da Lâmina Central), Castelo, Rio de Janeiro, RJ, e simultaneamente através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia 17.09.2024, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, conforme decisão de fls. 1182/1184, o “Direito e Ação” aos imóveis penhorados conforme termos de fls. 930 e 932 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 283/284 e 292/293 - descritos e avaliados às fls. 803/804 e 806/807 (em 24/05/2021) com retificações às fls. 832 e 835 (em 01/09/2021).- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 803/804 e 835): **IMÓVEL**: Situado na Rua Barão de Mesquita, nº 891, BOX 03, e suplementar pela Rua Paula Brito, nº 51, Tijuca. Devidamente caracterizado na matrícula nº 54.644 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Estado/Cidade do Rio de Janeiro, e com inscrição municipal 0.789.458-7 (IPTU). Prédio: Integrante do Edifício "Condomínio e Galeria Comercial San Remo", cuja construção data de 1980. O prédio é provido de galeria comercial, contendo lojas e boxes, e de parte residencial. Contém elevadores e porteiros. **BOX 03**: Unidade não residencial, situada na galeria do referido prédio, com área edificada de 12 metros quadrados conforme se extrai do IPTU, composta por dois andares, ligados por uma escada formato caracol em aço, contendo um pequeno espaço na parte inferior, com piso frio e com um banheiro, e outra pequena sala na parte superior, com piso laminado, estando em médio estado de conservação. Sem direito à vaga de garagem. Da Região: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e comércio. **AVALIO** o referido imóvel em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 73.472,59 (setenta e três mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e nove centavos). Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 54.644, em nome de M. Gonçalves Gráfica e Comercial S.A; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda em favor de Mozes Segal, solteiro, e, Samuel Binem Feldman, casado; (Av-2) – Cessão de 1/3 do Imóvel em favor de Dovid Bronstein, casado; (Av-3) – Promessa de Cessão e Promessa de Venda: Promessa de cessão em favor de Salomão Luiz Wejgman, solteiro, da fração de 0,16/220 do terreno, e promessa de venda do correspondente Box 3; (R-5) – Direito e Ação (Adjudicação): o direito e ação à compra do decorrente da Av-3, foi adjudicado à Malvina Kaufman, casada pelo regime da comunhão de bens com Samuel Jacob Kaufman; (R-6/Av-8/Av-9) – Direito e Ação (Partilha): o direito e ação à compra do imóvel decorrente do R-5, foi partilhado à: 1 - Malvina Kaufman, viúva; 2 – Arnauld Kaufman, casado pelo regime da separação total de bens com Ana Cristina Pannain Lyrio Kaufman; e 3 – Geisa Kaufman, na proporção de 1/2 para a 1ª e 1/4 para cada um dos demais; (R-11) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2004.120.004747-0, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Malvina Kaufman.- Conforme Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos, datada de 25/10/2002, acostada às fls. 1024/1030, consta como Outorgantes Cedentes: I) Malvina Kaufman; II) Arnauld Kaufman, assistido de sua mulher Ana Cristina Pannain Lyrio Kaufman; e III) Geisa Kaufman, solteira; e como Outorgada Cessionária: M M Empreendimentos e Participações Ltda.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0789458-7): R\$ 296,00 (duzentos e noventa e seis reais), referente ao exercício de 2001; Taxa de Incêndio (inscrição nº 367277-1): não apresenta débitos.- LAUDO DE AVALIAÇÃO (806/807 e 832): **IMÓVEL**: Situado na Rua Barão de Mesquita, 891, BOX 04, e suplementar pela Rua Paula Brito, nº 51, Tijuca. Devidamente caracterizado na matrícula nº 54.645 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Estado/Cidade do Rio de Janeiro, e com inscrição municipal 0.789.459-5 (IPTU). Prédio: Integrante do Edifício "Condomínio e Galeria Comercial San Remo", cuja construção data de 1980. O prédio é provido de galeria comercial, contendo lojas e boxes, e de parte residencial. Contém elevadores e porteiros. **BOX 04**: Unidade não residencial, situada na galeria do referido prédio, com área edificada de 13 metros quadrados conforme se extrai do IPTU, composta por dois andares, ligados por uma escada em madeira, contendo um pequeno espaço na parte inferior, com piso laminado e com um banheiro, e outra pequena sala na parte superior, com piso laminado, estando em médio estado de conservação. Sem direito à vaga de garagem. Da Região: Encontra-se servida de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, transporte e comércio. **AVALIO** o

referido imóvel em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 79.595,31 (setenta e nove mil, quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e um centavos).- Conforme Certidão do 10º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 54.645, em nome de M. Gonçalves Gráfica e Comercial S.A; constando ainda da referida matrícula: (Av-1) – Promessa de Venda em favor de Mozes Segal, solteiro, e, Samuel Binem Feldman, casado; (Av-2) – Cessão de 1/3 do Imóvel em favor de Dovid Bronstein, casado; (Av-3) – Promessa de Cessão e Promessa de Venda: Promessa de cessão em favor de Salomão Luiz Wejgman, solteiro, da fração de 0,16/220 do terreno, e promessa de venda do correspondente Box 4; (R-5) – Direito e Ação (Adjudicação): o direito e ação à compra do decorrente da Av-3, foi adjudicado à Malvina Kaufman, casada pelo regime da comunhão de bens com Samuel Jacob Kaufman; (R-6) – Penhora: 12ª Vara de Fazenda Pública – Execução Fiscal nº 2001.120.025939-8, movida pelo Município do Rio de Janeiro; (R-7/Av-9/Av-10) – Direito e Ação (Partilha): o direito e ação à compra do imóvel decorrente do R-5, foi partilhado à: 1 - Malvina Kaufman, viúva; 2 – Arnauld Kaufman, casado pelo regime da separação total de bens com Ana Cristina Pannain Lyrio Kaufman; e 3 – Geisa Kaufman, na proporção de 1/2 para a 1ª e 1/4 para cada um dos demais.- Conforme Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos, datada de 25/10/2002, acostada às fls. 1024/1030, consta como Outorgantes Cedentes: I) Malvina Kaufman; II) Arnauld Kaufman, assistido de sua mulher Ana Cristina Pannain Lyrio Kaufman; e III) Geisa Kaufman, solteira; e como Outorgada Cessionária: M M Empreendimentos e Participações Ltda.- *Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0789459-5): R\$ 264,55 (duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), referente ao exercício de 2019; Taxa de Incêndio (inscrição nº 367278-9): não apresenta débitos.* - Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1182/1184, “... Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação...”.- As certidões referentes ao Art. 254, inciso XX, Provimento de nº 82/2020 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) 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1182/1184, “... Feito o leilão, o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões...”- 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) 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 suprido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de agosto de 2024.- 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, Marceli da Silva Argento, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Victor Agustin Cunha Jaccoud Diz Torres - Juiz de Direito.