

RODRIGO LOPES PORTELLA - LEILOEIRO PÚBLICO  
CPF. Nº 336.490.497-91

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES EXTRAJUDICIAIS, com o prazo de 10 (dez) dias e INTIMAÇÃO - Eu, RODRIGO LOPES PORTELLA, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCERJA sob o nº 055, comunico a todos os interessados e em especial, a Proprietária: SPE PRAIA DO PONTAL 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - (CNPJ. nº 40.705.978/0001-73), e aos Interessados/Devedores: SYLVAIN AMADEU GONÇALVES – (CPF. nº 716.895.544-60), e DILLYENE DEENYSSER SANTANA DA SILVA – (CPF. nº 019.598.281-93), através de seu procurador Bryan de Moura Alegria – (CPF. nº 145.476.217-99), que, devidamente autorizado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO LAS VENTANAS RESIDENCIAL, representada por seus membros: ALBERTO SEMINARIO, brasileiro, solteiro, gerente de vendas, portador da cédula de identidade nº 03937181606, inscrito no CPF: 050.648.078-05, residente e domiciliado na nesta cidade (UNIDADE 101, bloco 03), JORGE ANTERO RAMOSE DELGADO, brasileiro, separado, empresário, portador da carteira de identidade sob nº 05842960-6, inscrito no CPF sob nº 817.538.887-00, residente e domiciliado nesta cidade (UNIDADE 207, bloco 01), e VALERIA NICHETTE SANTANA, brasileira, casada, administradora, portadora da carteira de identidade sob nº 03019926200, inscrita no CPF sob nº 056.639. 397-25, residente e domiciliada nesta cidade, todos eleitos em Assembleia Geral aos 09/07/2024, realizarei no dia **07/04/2026**, às 11:00 horas, no escritório, à Av. Nilo Peçanha nº 12 - Gr. 810 – Castelo – Rio de Janeiro/RJ., o 1º Leilão Público, por preço não inferior ao previsto no § 2º do Art. 63 da Lei nº 4.591/64, ou no dia **15/04/2026**, no mesmo horário e local, o 2º Leilão Público, pelo maior lance apurado, das frações ideais do terreno e futuras unidades, do Empreendimento LAS VENTANAS RESIDENCIAL, em construção, na Estrada do Pontal, antiga B-W, LOTE 1 do P.A. 40.326, lado ímpar ou direito de quem vem da Rua Projetada Z-W, com a qual faz esquina no lado esquerdo de quem nela entra vindo da Estrada do Pontal em direção à Avenida Projetada A-W, tendo por esta outra testada no lado esquerdo de quem nela entra vindo da Rua Projetada Z-W e se dirige ao Viradouro – Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro/RJ., abaixo relacionadas. – Tudo nos termos das Notificações, autorizadas pela Comissão de Representantes do Empreendimento Las Ventanas Residencial, no 3º RTD-RJ., sob o nº 1209271, na data de 11/02/2025, sendo entregue uma via a cada um dos devedores: Sylvain Amadeu Gonçalves, e Dillyene Deenysser Santana da Silva, em 19/02/2025, ambas na pessoa do Sr. Bryan de Moura Alegria, na qualidade de Procurador, que exarou o seu ciente nos comprovantes de entrega, conforme certidão datada de 24/02/2025, bem como, da Carta-Notificação, datada de 06/02/2025, entregue à proprietária do Empreendimento, SPE Praia do Pontal 1 Empreendimento Imobiliário Ltda., recebida em 11/02/2025. – Consta ainda, Contranotificação Extrajudicial, datada de 25/02/2025, a requerimento de Sylvain Amadeu Gonçalves, e Dillyene Deenysser Santana da Silva – representados por seus procuradores: Dr. Reinaldo de Araújo Arlêo Japiassú - OAB/RJ. 200.817, e Dr. Bryan de Moura Alegria – OAB/RJ. 198.567 (com referência a Notificação Extrajudicial de 19/02/2025), protocolada em

26/02/2025 no 6º RTD-RJ., sob o nº 1423718, e entregue a Comissão de Representantes do Empreendimento Las Ventanas Residencial, em 11/03/2025, conforme contrafé assinada por Luciana Resende de Carvalho Fernandes (identidade nº 11146489-7 – IFP/RJ), assim como o instrumento de confissão de dívida firmado aos 02 de junho de 2025 em que figuraram como devedores SYLVAIN AMADEU GONÇALVES – (CPF. nº 716.895.544-60), e DILLYENE DEENYSSER SANTANA DA SILVA – (CPF. nº 019.598.281-93), através de seu procurador Bryan de Moura Alegria – (CPF. nº 145.476.217-99), credora, COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO LAS VENTANAS RESIDENCIAL, Interveniente e anuente SPE PRAIA DO PONTAL 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., onde ficou estabelecido que o inadimplemento das obrigações ali estabelecidas, uma vez que não houve a purga integral da mora, autorizaria a Comissão de Representantes a efetivar leilão extrajudicial independente de nova notificação de constituição em mora. - O terreno do imóvel encontra-se transcrito no Cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ., sob a matrícula nº 133.563 (R-18 e AV-19), em nome de SPE Praia do Pontal 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. – Constam com referência as futuras Unidades 401/BI.01 (ATUAL NOMENCLATURA: 301/BI.01) e 402/BI.01 (ATUAL NOMECLATURA: 302/BI.01): Instrumentos Particulares de Recibo de Reserva para Aquisição de Fração do Terreno, firmado 23/08/2021, vinculado a Contrato de Construção de Imóvel pelo Regime de Administração, constando como “Ofertante”: SPE Praia do Pontal 1 Empreendimento Imobiliário Ltda., e como “Interessados”: Sylvain Amadeu Gonçalves, e Dillyene Deenysser Santana da Silva (Unidades 401 e 402/BI.01), estes, representados por seu procurador, Dr. Bryan de Moura Alegria. – Consta ainda, Acordo p/Renegociação e Fluxo de Pagamentos, datado de 10/08/2023. - As atuais nomenclaturas das unidades, foram feitas após exigências realizadas pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, visando aprovar o projeto de construção do futuro empreendimento residencial denominado “LAS VENTANAS”. – Ficam por este edital intimados dos Leilões, a proprietária e os titulares do direito real dos imóveis, e também convocados os condôminos a comparecerem à Assembleia Geral que se instalará em 1ª. convocação após 15 min. do 1º Leilão, e em 2ª. convocação após 15 min. do 2º Leilão, para como integrantes do Condomínio, manifestarem seus votos nas referidas Assembleias, sobre o exercício do direito de preferência garantido ao Condomínio pelo § 3º do Art. 63 da Lei 4.591/64, à aquisição das frações ideais do terreno e futuras unidades, do Empreendimento LAS VENTANAS RESIDENCIAL, abaixo mencionadas, cientes de que a decisão dos condôminos presentes à Assembleia obrigará a todos os demais, mesmo os ausentes. - Ficam cientes os interessados na aquisição dos imóveis, que no ato da arrematação, serão efetuados os seguintes pagamentos: 40% de sinal, e o saldo em 05 (cinco) parcelas fixas e consecutivas, acrescido de 5% de comissão ao Leiloeiro no ato da arrematação, bem como as despesas efetuadas c/os leilões, e honorários advocatícios na base de 10% sobre o valor arrematado; ficando ainda por conta do arrematante, as despesas com transferência (ITBI's., RGI's., Escrituras, Certidões, IPTU., e demais impostos ou qualquer outra inerente a unidade arrematada). – Cientes ainda, os srs. interessados, que por se tratar de obra por administração, além do valor da arrematação, ficarão responsáveis pelo pagamento de eventuais cotas futuras, que venham a ser aprovadas em AGE. - Em caso de acordo feito com o

adquirente a fim de remir a dívida, a Comissão de Representantes se obriga a arcar com os custos de publicação do edital correspondente as unidades retiradas do leilão, e ainda, 5% de honorários advocatícios e 2,5% do leiloeiro.

– IMÓVEIS: 1) Fração ideal de 0,017703 da futura Unidade (Cobertura) 401 do Bloco 01, (ATUAL 301, do Bloco 01) – Interessados (titulares do direito real): Sylvain Amadeu Gonçalves, e Dillyene Deenysser Santana da Silva, representados por seu procurador, Bryan de Moura Alegria. – Valores: (1º leilão): R\$ 2.563.937,47 – (2º leilão): R\$ 1.371.305,24; 2) Fração ideal de 0,019784 da futura Unidade (Cobertura) 402 do Bloco 01, (ATUAL 302, do Bloco 01) – Interessados (titulares do direito real): Sylvain Amadeu Gonçalves, e Dillyene Deenysser Santana da Silva, representados por seu procurador, Dr. Bryan de Moura Alegria. – Valor (1º leilão): R\$ 2.815.290,48 – (2º leilão): R\$ 1.414.145,24. – Consta ainda sob a matrícula 133563 do 9º Ofício do Registro de Imóveis/RJ. - *Vagas de Garagem*: Caberá a cada uma das coberturas 301 e 302 do Bloco 1, o direito ao uso indistinto de 2 vagas cobertas situadas no subsolo dentre as vagas nºs. 4 a 88 e 100 a 126. – *Direitos Especiais*: Fica estabelecido que as unidades de cobertura terão o direito perpétuo de fazer a ampliação e construção de piscina respeitadas as regras constantes dos projetos que integram a convenção de condomínio. Fica estabelecido ainda, que as coberturas terão o direito perpétuo de uso de laje e poderão executar ampliações, desde que utilizem as mesmas cores e materiais utilizados nas fachadas já existentes. Os proprietários das coberturas deverão verificar a legislação vigente na época da ampliação, aprovar projeto e solicitar autorização e licença de obras na prefeitura e de posse destes documentos, fazer o encaminhamento ao Síndico do Condomínio, com a indicação de profissional habilitado para a execução da obra com a respectiva apresentação do ART e não será possível a criação de nova laje em concreto, podendo utilizar materiais com dry wall, alvenaria de vedação, steel frame, placa cimentícia, vidros e telhas tipo termoacústicas. - RJ, 17/03/2026 (as.) Rodrigo Lopes Portella - Leiloeiro Público.