



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 304 / 306 /308-B, Castelo/RJ.  
Telefone: 3133-2992  
E-mail: [cap40vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap40vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à ALAIN EL MANN, por si e como representante legal de CALÇADOS SEMERRA 24 LTDA, e como Inventariante do Espólio de ELIE JOSEPH EL MANN, e à ARLETTE EL MANN, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Despejo (Processo nº 0171702-45.2019.8.19.0001) proposta por Espólio de INÊS MARIA NEVES FARIA, MARIA DO CARMO NEVES DO VALLE e TANCREDO AUGUSTO TOLENTINO NEVES contra CALÇADOS SEMERRA 24 LTDA, Espólio de ELIE JOSEPH EL MAN, ARLETTE EL MANN e ALAIN EL MANN, na forma abaixo:

A DRA. ADMARA FALANTE SCHNEIDER, Juíza de Direito da Quadragésima 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 ALAIN EL MANN, por si e como representante legal de CALÇADOS SEMERRA 24 LTDA, e como Inventariante do Espólio de ELIE JOSEPH EL MANN, e à ARLETTE EL MANN, que no dia **08.06.2026, com início às 12hs:00min**, através do site de leilões online [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **10.06.2026**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado das avaliações, conforme decisão de fls. 2680/2681, os imóveis penhorados conforme fls. 576 e 2059 - tendo sido os executados intimados das penhoras conforme fls. 505 e 1995; constituídos por: **1) Apartamento 701 - Bloco 2, do edifício situado na Estrada da Gávea, nº 681, com direito a uma vaga de garagem localizada no pavimento de acesso, São Conrado, Rio de Janeiro, RJ – VALOR: R\$ 2.621.005,28 (dois milhões, seiscentos e vinte e um mil, cinco reais e vinte e oito centavos), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 3.177.620,57 (três milhões, cento e setenta e sete mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos).**- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 32943, **(R-23/Av-24)** em nome de Alain El Mann, divorciado; constando ainda da referida matrícula: **(R-25) – Compra e Venda:** consta como Transmitente: Alain El Mann, e como Adquirente: José Manuel Martinho Gomes, casado pelo regime da separação de bens com Jéssica Miranda Gomes; **(Av-27) – Ajuizamento de Execução:** 28ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Execução nº 0117459-20.2020.8.19.0001, proposta por Banco Bradesco S.A em face de Calçados Shopping Tijuca Ltda, Elie Joseph El Mann e Alain El Mann; **constando ainda** a seguinte prenotação: Livro Protocolo nº 1-DK; Fls. 176; nº 554.958; Data: 10/02/2023; Título: Ofício nº 48/2023/OF, expedido em 07/02/2023, pelo Juízo de Direito da 28ª Vara Cível desta cidade; Natureza do Ato: Indisponibilidade.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 704/705 a seguinte decisão: *“... Todavia, não pode ser afastada a ocorrência de fraude a credor, o que efetivamente ficou demonstrado nos autos com os atos de alienação, de modo que não se opera em relação ao credor os efeitos de disposição patrimonial no curso do processo que tornem o devedor incapaz de saldar a dívida. Portanto, reconhecida a FRAUDE, mantenho a constrição...”*.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1420182-6): R\$ 69.778,63 (sessenta e nove mil, setecentos e setenta e oito reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2018 a 2021 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2145828-6): R\$ 595,14 (quinhentos e noventa e cinco reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2022 e 2023; Condomínio: R\$ 3.550,58 (três mil, quinhentos e cinquenta reais e cinquenta e oito centavos), conforme planilha datada de 06/04/2026).- **2) Imóvel localizado na Rua George March, nº 71, Alto, Teresópolis, RJ.** – VALOR: R\$ 1.050.000,00 (hum milhão e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 1.405.667,56 (hum milhão, quatrocentos e cinco mil, seiscentos e sessenta e sete reais e cinquenta e seis centavos).- Conforme Certidão do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 15.800, em nome de Elie Joseph El-Mann, casado pelo regime da comunhão de bens com Arlete El-Mann; constando ainda da referida matrícula: **(R-3/Av-4) – Compra e Venda:** o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por Mônica Bernardi Ribeiro Canal, casada pelo regime da separação de bens, com Luciano Corsini Canal, por compra feita a Elie Joseph El-Mann e sua esposa Arlette El-Mann.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 1960/1961 a seguinte decisão: *“... No que tange ao imóvel da Rua George Marche, 71, Teresópolis, imóvel que pertencia a Elie Joseph El Mann, falecido em 20/06/2021 (certidão de óbito, fl. 696), tendo sido nomeado inventariante Alain El Mann (fl. 699), foi realizada venda no dia 16/11/2021, para Monica Bernardi Ribeiro Canal casada com Luciano Corsini, regime de separação de bens, conforme Certidão de RGI do 1º Ofício de Registro de Imóveis. Configura, portanto, FRAUDE CONTRA CREDORES, em razão da atuação maliciosa dos devedores, que, encontrando-se em situação de insolvência ou na iminência de se tornar insolvente, começa a dispor de seu patrimônio, para deixar de responder às obrigações anteriormente assumidas...”*.- **Débitos do Imóvel:** IPTU (inscrição nº 1033735): R\$ 3.500,53 (três mil, quinhentos reais e cinquenta e três centavos), referente ao exercício de 2021; Taxa de Incêndio (inscrição nº 1408857-9): não apresenta débitos.- Cientes os Srs. interessados que foram interpostos: Embargos de Terceiro (nº 0106289-46.2023.8.19.0001) por José

Manuel Martinho Gomes em face de Inês Maria Neves Faria e Outros; Embargos de Terceiro (nº 0018072-56.2025.8.19.0001) por Mônica Bernardi Ribeiro Canal em face de Espólio de Inês Maria Neves Faria e Outros.- OBS.: Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados, 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](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 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](http://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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos dezesseis dias do mês de abril de 2026.- 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, Paulo Roberto Cortez Rosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Admara Falante Schneider - Juíza de Direito.