

JUÍZO DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por JOSÉ ANTONIO DOS SANTOS SOBRINHO, NATASHA ZACHARIAS DOS SANTOS SOBRINHO e KARINA ZACHARIAS DOS SANTOS SOBRINHO em face de CALÇADOS IPANEMA 02 LTDA – EPP, JOE EL MANN, ELIE JOSEPH EL MANN e ARLETE EL MANN (Processo nº 0196812-12.2020.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. MONICA RIBEIRO TEIXEIRA, Juíza de Direito na Quarta Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a CALÇADOS IPANEMA 02 LTDA – EPP, através do seu representante legal, Joe El Mann, ou quem fizer em suas vezes, a JOE EL MANN, por si e como representante legal de Calçados Ipanema 02 Ltda – EPP, a ELIE JOSEPH EL MANN e a ARLETTE EL MANN, de que no dia **30/06/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **02/07/2025**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados às fls. 459 e 461, descritos e avaliados às fls. 779/780 e 782/783, em 27/01/2025. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (DIREITO À AQUISIÇÃO):** IMÓVEL: Situado na Rua Santa Clara nº 266, apartamento 1001, bairro Copacabana, devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 34.377, Livro nº 2 K/7, Fls. 152, com inscrição municipal nº 1.384.901-3. PRÉDIO: Condomínio do Edifício Alexandria II, que tem dois elevadores, garagem, playground e portaria 24 horas. O imóvel tem duas vagas de garagem na escritura. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**. Observação: Certifico e dou fé que no dia 27/01/2025, às 10h17min, compareci ao local da diligência e não foi possível adentrar o imóvel em razão de o morador, Sr. Bernardo Ribeiro, não ter permitido. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com 02 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 34.377, tendo sido doado a Arlette El Mann, casada com Elie Joseph El Mann, constando os seguintes gravames: 1) AV.3: Cláusula de incomunicabilidade vitalícia, não se comunicando, portanto, ao cônjuge varão; 2) R.5: Alienação Fiduciária do referido imóvel ao Banco Santander (Brasil) S/A; 3) AV.6: Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por Multiplan Parkshopping e Participações Ltda e Outro(s) em face de Calçados Novos 33 Ltda-EPP e Outro(s), processo nº 0025088-70.2021.8.19.0205, 4ª Vara Cível Regional de Campo Grande; 4) R.7: Penhora oriunda do presente feito; 5) AV.8: Existência da Ação interposta por Inês Maria Neves Faria e outros em face de Calçados Semerra 24 Ltda e outros, processo nº 0171702-45.2019.8.19.0001; 6) AV.9: Constituição em Mora dos Devedores Fiduciários quanto à Alienação

Fiduciária; 7) AV.10: Decisão Judicial deferindo Tutela Antecipada para suspender qualquer medida expropriatória do imóvel desta matrícula, conforme processo 0965084-12.2023.8.19.0001; 8) AV.11: Existência da Ação interposta por Condomínio Civil Voluntário do Outlet Premium do Rio de Janeiro em face de Elie Joseph El Mann e outros, processo nº 0034583-79.2019.8.19.0021. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 210m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 6.433,76, mais acréscimos legais (FRE 1384901-3). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos no valor de R\$ 265,17, relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no exercício de 2023 (Nº CBMERJ: 2339967-8). De acordo com informação prestada pela Atlântida Administradora, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 132.558,94. Conforme informação prestada pelo Banco Santander às fls. 717/728, a dívida referente à Alienação Fiduciária equivale a R\$ 1.278.949,30, em junho/2024. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** IMÓVEL: Situado na Rua Santa Clara nº 266, apartamento 1101, bairro Copacabana, devidamente dimensionado e caracterizado pelo 5º Ofício do Registro de Imóveis, inscrito na matrícula nº 34.387, Livro nº 2 K/7, Fls. 153, com inscrição municipal nº 1.384.902-1. PRÉDIO: Condomínio do Edifício Alexandria II, que tem dois elevadores, garagem, playground e portaria 24 horas. O imóvel tem duas vagas de garagem na escritura. DA REGIÃO: Tem-se acesso aos principais meios de transporte públicos, tais como metrô e ônibus. Localizado próximo ao comércio em geral. É servido de todos os melhoramentos públicos do Município, como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento e rede de água e esgoto. AVALIO INDIRETAMENTE o imóvel acima descrito em **R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais)**. Observação: Certifico e dou fé que no dia 27/01/2025, às 10h17min, compareci ao local da diligência e não foi possível adentrar o imóvel em razão de a funcionária, Sra. Rivânia, não ter permitido. De acordo com o 5º Ofício do RI, o ref. imóvel, com 02 vagas de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 34.387, registrado em nome de Elie Joseph El Mann e sua mulher Arlette El Mann, constando os seguintes gravames: 1) R.4: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 10ª Vara Cível de Niterói, face ação movida por Consórcios Plaza Niterói em face de Calçados Plaza 05 Ltda-EPP e Outro(s), processo nº 0028063-63.2019.8.19.0002; 2) R.5: Penhora por determinação do Juízo de Direito da 40ª Vara Cível da Comarca da Capital, face ação movida por Condomínio Civil Boulevard Rio Shopping em face de Elie Joseph El Mann e Outros, processo nº 0319335-94.2018.8.19.0001; 3) Av.6: Existência de Ação interposta por Multiplan Parkshopping e Participações Ltda e Outro(s) em face de Calçados Novos 33 Ltda-EPP e Outro(s), processo nº 0025088-70.2021.8.19.0205, 4ª Vara Cível Regional de Campo Grande; 4) R.7: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 29ª Vara Cível, movida por Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping em face de Calçados Parque 13 Ltda e Outros, processo nº 0137830-36.2019.8.19.0001; 5) R.8: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 40ª Vara Cível da Comarca da Capital, face ação movida por Inês Maria Neves Faria e outros em face de Calçados Semerra 24 Ltda e outros, processo nº 0171702-45.2019.8.19.0001; 6) R.9: Penhora oriunda do presente feito; 7) AV.10: Existência de Ação interposta por Vanti Administradora e Incorporadora A.A. e Outros em face de Calçados Caxias do sul e Outros, processo nº 0020047-92.2021.8.19.002; 8) R.11: Penhora determinada pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Ilha

do Governador, face ação movida por Consórcio Ilha Plaza em face de Calçados Ilha 12 Ltda EPP, processo nº 0006914-75.2019.8.19.0207; 9) AV.12: Existência da Ação interposta por Condomínio Civil Voluntário do Outlet Premium do Rio de Janeiro em face de Elie Joseph El Mann e outros, processo nº 0034583-79.2019.8.19.0021. Conforme informação às fls. 792/827, o 1º pavimento do apartamento 1.101 (duplex) possui 01 ampla sala de jantar, 01 ampla sala de estar, 01 ampla varanda frontal, 02 quartos sendo 01 suíte com closet e varanda, 01 ampla cozinha, 01 área de serviço e 02 dependências com banheiro. Acabamentos construtivos de nível superior e padrão de acabamentos refinados. O pavimento cobertura possui 01 ampla sala de estar, 02 quartos, banheiro, ampla varanda de terraço com vista panorâmica, sauna, e demais itens de infraestrutura. Acabamentos construtivos de nível superior. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 334m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU no exercício de 2025, no valor de R\$ 9.912,36, mais acréscimos legais (FRE 1384902-1). Conforme Certidão Negativa de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel não apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, nos exercícios de 2019 a 2024 (Nº CBMERJ: 575834-7). De acordo com informação prestada pela Atlântida Administradora, não há débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade até a data da expedição do presente edital. Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de maio de dois mil e vinte e cinco.