

JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ. EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇAS E INTIMAÇÃO, com prazo de 5 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL – NÃO PADRONIZADO** em face de **ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** Terceiro interessado: **BANCO BRADESCO S/A.** Processo nº 0163638-46.2019.8.19.0001, na forma a seguir: A **Doutora Luciana de Oliveira Leal Halbritter, Juíza de Direito Titular da 6ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ**, FAZ SABER aos que o presente Edital de Leilão e Intimação com prazo de 5 dias virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente o Executado, de que no dia **05/08/2025 às 12:00 horas**, através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, no pelo Leiloeiro Público **FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, telefone 3173-0567, nomeado conforme fl. 595, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **12/08/2025 às 12:00 horas**, **no mesmo portal de leilão**, a quem mais der a partir de 50% do valor da avaliação, submetendo-se o lance ofertado a apreciação do MM. Juízo, o imóvel penhorado, descrito e avaliado conforme fls. 507, 519 e 579/580, tendo o devedor tomado ciência da penhora e da avaliação pelo diário eletrônico (o executado foi citado à fl. 246 - não constituiu advogado). **DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL:** Sala 208 do Bloco 3, com direito ao uso de 1 vaga de garagem coberta, localizada indistintamente nos Pavimentos de Subsolo de nºs 1, 2,3 e 4, exceto as de nºs 1 a 12 e 77 a 87 e 98 a 131, localizadas no Pavimento de Subsolo 1, do edifício a ser construído sob o nº 43 da Rua Equador, com a correspondente fração ideal de 0,000547 do domínio útil do terreno, foreiro à União, que mede: de frente para a Rua Equador 163,00m, formando à direita um ângulo interno de 98° seguindo com frente para a Rua Santo Cristo numa extensão de 77,00m, aí com ângulo interno de 82° limita com terreno de terceiros nº 66 da Rua Santo Cristo, em 75,00m, onde com ângulo externo de 90° segue 45,00m limitando com terreno de terceiros nº 30 da Avenida Cidade de Lima até o limite com a Avenida Cidade de Lima, onde tem frente com o 95,70m, em direção à Avenida Professor Pereira Reis onde segue com frente para essa Avenida, numa extensão de 120,00m, fechando em ângulo reto interno na esquina com a Rua Equador.” **INSCRIÇÃO MUNICIPAL 33127671.** **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** Rua Equador, nº. 43, unidade 208, Bloco 03 - Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99140, Inscrição Municipal nº. 3.312.767-1, conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela ompanharam o mandado entregue a este Servidor. Utilizada esta modalidade de Avaliação tendo em vista de a unidade a ser visitada, se encontra fechada sem ocupantes. Não sendo encontrado qualquer pessoa na unidade, sendo informado pela Administração do Condomínio que a unidade está vazia de pessoas e fechada, não possuindo o Condomínio as chaves da unidade para vistoria. **Prédio:** moderno com padrões construtivos de excelente nível, com serviço de segurança 24 horas, imóvel construído em concreto armado, revestido por placas de vidro temperado em toda a sua fachada, com acesso aos andares superiores realizado por escadas com piso em concreto e/ou, elevadores modernos, com todas as comodidades de uma construção moderna do século XXI. Edificação utilizada para finalidades exclusivamente comercial, com unidade autônoma/Loja com 28 m² de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada; não sendo possível conferência da mensuração de sua segmentação e estado de conservação devido à modalidade de avaliação utilizada). Não sendo possível a este Servidor a proceder a vistoria na parte interna do imóvel haja visto que quando da diligência foi verificado no local que a unidade se encontra fechada há mais de dois anos e o Condomínio não possuir as chaves da unidade. Impossibilidade de se verificar a parte elétrica e hidráulica da unidade pelos motivos acima expostos. Sendo utilizado como parâmetro para a diligência a documentação trazida a este Servidor junto ao mandado de Avaliação. Verificado que o prédio em sua face externa estar com excelente aparência, não sendo visualizado na construção nenhum ponto de vazamento de água aparente.

DA REGIÃO: Encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento novo, rede de água e esgotos, meios de transportes coletivos e VLT na porta do prédio. Sendo os coletivos para diversas partes da cidade e para outros municípios. Observado um prédio invadido por moradores do Morro da Providência a cerca de 200 metros do Condomínio, onde fixaram moradia. Desta forma com base na legislação vigente, no acima mencionado e por pesquisas de mercado de imóveis na região AVALIO o imóvel acima descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno. **Avalio o imóvel descrito e a sua correspondente fração ideal de terreno em R\$ 249.200,00 (duzentos e quarenta e nove mil e duzentos reais).** Constam na referida certidão imobiliária (matrícula 99140) do 2º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, as seguintes anotações: **R.7-HIPOTECA:** Instrumento Particular de 28.06.2013 aditado por outros de 29.10.2013 e 13.12.2013 e requerimento de 02.12.2013, protocolados sob o nº 468.928, em 01.11.2013, VALOR E CONDIÇÕES: A presente hipoteca visa garantir a construção de um empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO PORTO ATLÂNTICO LESTE" constituído por 4 blocos, sendo 3 comerciais e 1 destinado a hotel e que tomará o nº 43 pela Rua Equador. O valor do crédito aberto é de R\$ 162.553,333,28, que será liberado em 38 parcelas, sendo a data da liberação da 1ª parcela em 28.06.2013, com juros de 8,37% ao ano (nominais), e 8,70% ao ano (efetivos), A data de vencimento da dívida é em 28.07.2017. O prazo máximo de reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais, vencendo a 1ª em 28.08.2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, acrescidas de todos os encargos previstos no título, referentes as unidades não comercializadas é de 6 meses, com juros de 11,39% ao ano (nominais) e 12,00% ao ato (efetivos). **DEVEDORA:** ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A. **CREDOR:** BANCO BRADESCO S/A; **AV.15-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara Cível/RJ, Processo nº 0263711-31.2016.8.19.0001; **AV.16-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara Cível/RJ, Processo nº 0263711-31.2016.8.19.0001; **AV.18-INDISPONIBILIDADE:** Determinada pelo MM Juízo da 4ª Vara Cível/RJ, Processo nº 0207421-25.2008.8.19.0001. Cientes os Srs. Interessados que: De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica o imóvel não é foreiro e possui débitos de IPTU no valor de R\$ 47.833,98, mais acréscimos legais. Segundo a Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militares do Rio de Janeiro há débitos referentes a taxa de prevenção e extinção de incêndios no valor de R\$ 433,61, mais acréscimos legais. Conforme contato com a Administradora do Condomínio, o imóvel consta débito condominial em aberto no valor de R\$ 72.383,28. A venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço, na forma do artigo 908, do NCPC: os créditos que recaem sobre o bem, inclusive da 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 CTN. A hipoteca extingue-se com a arrematação, consoante artigo 1499, VI do Código Civil. O edital será publicado no sítio deste leiloeiro público: www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros Públicos – www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do NCPC. Na forma do artigo 892, caput, do NCPC, está autorizado que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 15 dias. Consoante artigo 22 e seu parágrafo único da Resolução 236 do CNJ, os lances deverão ser oferecidos diretamente no site do leiloeiro. Na hipótese de proposta parcelada, deverá apresentar proposta diretamente nos autos do processo, conforme o artigo 895 e seguintes do CPC. 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 das praças. E para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado e afixado no local de costume, **ficando os devedores intimados dos Leilões se não encontrados, suprida assim a exigência**

do inciso I e parágrafo único do artigo 889 do Código de Processo Civil. Não tendo expediente forense no dia do leilão, este será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Importante ressaltar 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, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, consoante art. 358 do Código Penal. Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos três dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, MARCIA TEIXEIRA AMARAL. Mat. 01-24404, o fiz digitar e subscrevo. **A Doutora Luciana de Oliveira Leal Halbritter, Juíza de Direito Titular da 6ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ.**