



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 326/328/330-B, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-3681  
E-mail: [cap45vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap45vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação Sumária (Processo nº 0023948-65.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO PORTO ATLÂNTICO LESTE contra ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na forma abaixo:

O DR. MARCIO ALEXANDRE PACHECO DA SILVA, Juiz de Direito da Quadragésima Quinta 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 ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **16.10.2024, às 12hs:20min**, no Átrio do Fórum, à Avenida 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](http://www.portellaleiloes.com.br), pela Leiloeira Pública **FABIOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **21.10.2024**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance que ofereça preço vil, de acordo com o Art. 891, § único do CPC, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 232 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 269 - descrito e avaliado às fls. 295/296 (em 19/07/2023).- LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA (motivo: O imóvel atualmente trata-se de quartos de hóspedes de hotel, estando o mesmo ocupado em hospedagem). Imóvel: Sala 1409 B, atualmente pertencendo a Rede de Hotéis Accor. Este imóvel destina-se a hospedagem hoteleira de seus visitantes. Bairro Centro-Saúde, Centro, RJ. Matrícula 99706 2º Ofício de Notas do RGI. Do imóvel: O imóvel situa-se no terceiro andar do edifício Hotel Accor situado na Rua Equador nº 43 Centro-Saúde. Contando com infraestrutura de Recepção, restaurante, cafeteria, portaria 24 hrs, garagem e elevadores, além de um auditório situado dentro do hotel. Da Localização: A Rua Equador situa-se próxima a zona portuária da cidade do Rio de Janeiro, não conta com comércio nas proximidades, não conta com linha de metrô próximo da mesma forma. Poucas linhas de ônibus nas proximidades. Conta com a linha do trem VLT, que passa nas proximidades do hotel. Conta com serviços de água encanada e rede de esgotos. Método avaliativo: Esta OJA se utilizou a metragem do imóvel disponível no IPTU do mesmo 20m2. Utilizou o método comparativo com valores de imóveis de metragens semelhantes no bairro do Centro do Rio de Janeiro. Considerada também por fim uma média aritmética entre o valor venal do imóvel (IPTU) e o valor apurado com a pesquisa de mercado realizada em site de vendas na cidade do Rio de Janeiro. Valor Obtido: R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 129.849,57 (cento e nove mil, oitocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e sete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 99076, em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S.A; constando ainda da referida matrícula: (R-7) – Hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A; (Av-17) – Indisponibilidade: 17ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Protocolo nº 202305.1914.02714689-IA-940, Processo nº 0263711-31.2016.8.19.0001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; (Av-19) – Indisponibilidade: 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Protocolo nº 202310.0411.02965903-IA-061, Processo nº 0207421252008190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; certificado mais que consta sobre o imóvel a seguinte prenotação: Livro Protocolo nº: 1-DM; FL.: 264; Nº 562.840; Data: 02/10/2023; Título: ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 20309.2616.02949981-MA-280), datada de 19/05/2023; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3312703-6): R\$ 21.590,44 (vinte e um mil, quinhentos e noventa reais e quarenta e quatro centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5535918-6): R\$ 526,58 (quinhentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 e 2023; Foro (RIP nº 6001.0124280-60): R\$ 180,91 (cento e oitenta reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2022 a 2024.- OBS.: O imóvel será vendido livre e desembaraçado, 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. 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](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 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. A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 398 a seguinte decisão: “... Defiro desde já a comissão da leiloeira no valor de 5% sobre o produto da arrematação, ou no valor de 2,5% sobre o valor da dívida (e não do acordo) para o caso de acordo, pagamento voluntário do débito, remissão ou adjudicação, acrescido do valor das despesas comprovadamente realizadas em todos os casos...”.- 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](http://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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos trinta dias do mês de setembro de 2024.- 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, Fabio Michel Chamas, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Marcio Alexandre Pacheco da Silva - Juiz de Direito.