



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA NONA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 209/211/213-C, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2273/3133-2272
E-mail: cap19vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ nº 10.468.936/0001-03), na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0022463-30.2020.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO PORTO ATLÂNTICO LESTE (CNPJ nº 26.460.230/0001-27) contra ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ nº 10.468.936/0001-03), na forma abaixo:

A DRA. RENATA GOMES CASANOVA DE OLIVEIRA E CASTRO, Juíza de Direito da Décima Nona 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 (CNPJ nº 10.468.936/0001-03), na pessoa de seu representante legal, que no dia **16.07.2025, às 13hs:00min**, 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, 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 **23.07.2025**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1065, o imóvel penhorado conforme termo de penhora às fls. 352 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 400 - descrito e avaliado às fls. 417/418 (em 03/08/2022).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Ao(s) 03 dia(s) do mês de agosto do ano de 2022, às 09:46, em cumprimento ao Mandado anexo, avalei o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: Avaliação do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 215 "B", Bloco 02, Santo Cristo. Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 98902; Inscrição Municipal nº 3.312.529-5, conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela parte autora, que acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Prédio: moderno com padrões construtivos de excelente nível, sendo utilizado pela empresa hoteleira IBIS que apesar do Hotel estar fechado por conta da Pandemia, mas com previsão de abertura e retorno das atividades no mês corrente, autorizou a vistoria da unidade, 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. Acompanhou as diligências a Sra. Maria Flávia Amaral, Gerente Geral do Novotel e Hotel Ibis. Edificação utilizada para finalidades exclusivamente comercial, com unidade autônoma com 19m2 de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada). Unidade imobiliária com excelente estado de conservação. Parte elétrica e hidráulica da unidade em bom estado de conservação. 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. Região em plena expansão diante da retomada dos projetos de revitalização da área pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro para toda a região do Porto. 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, em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 243.839,18 (duzentos e quarenta e três mil, oitocentos e trinta e nove reais e dezoito centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 98902, 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 02637113120168190001, 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.: 253; Nº 562.722; Data: 28/09/2023; Título: ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202309.2616.02949917-MA-050), de 19/05/2023; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3312529-5): R\$ 24.728,77 (vinte e quatro mil, setecentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5535744-6): R\$ 624,63 (seiscentos e vinte e quatro reais e sessenta e três centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Foro (RIP nº 6001.0124056-05): R\$ 307,13 (trezentos e sete reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2024; *Condomínio*:

R\$ 8.522,96 (oito mil, quinhentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos), conforme planilha datada de 06/02/2025.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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) 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1046/1047, "... A venda será efetuada à vista. Eventual proposta de pagamento parcelado deverá ser apresentada por escrito, nos termos do art. 895, I e II do CPC, competindo ao juízo decidir por sua pertinência. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC. Feito o leilão, lavrar-se-á de imediato o auto de arrematação ou o auto de leilão negativo (artigo 901, do CPC), devendo o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, no primeiro caso. O valor da comissão do leiloeiro deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante..."- A arrematação será acrescida de 5% de comissão à Leiloeira no ato da arrematação, bem como na adjudicação ou remissão, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido. 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) 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 suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de junho de 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Solange dos Santos Garcia, Chefe da Serventia, (as.) Renata Gomes Casanova de Oliveira e Castro - Juíza de Direito.