



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA PRIMEIRA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 373/375/377-D, Centro, RJ.
Telefone: 3133-2358 / 3133-3258
E-mail: cap21vciv@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO 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 de Execução (Processo nº 0336113-08.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO PORTO ATLÂNTICO LESTE contra ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na forma abaixo:

O DR. LUIZ EDUARDO DE CASTRO NEVES, Juiz de Direito da Vigésima Primeira 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 **14.08.2025, às 13hs:20min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da Leiloeira Pública **FABÍOLA PORTO PORTELLA**, inscrita na JUCERJA sob o nº 127, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **20.08.2025**, no mesmo horário, 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. 410 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 418 - descrito e avaliado às fls. 463/464 (em 24/05/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 24 dias do mês de maio do ano de 2024, às 13hs:53min, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: AVALIAÇÃO do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 1.112 - "A", Bloco 02 (transformado em quarto do Novotel em funcionamento no local), Santo Cristo; Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 98819; Inscrição Municipal nº 3.312.446-2, 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, 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 com 26 m² de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada). Estando a unidade imobiliária transformada em quarto de Hotel em perfeitas condições de uso. Partes elétrica e hidráulica da unidade em perfeito funcionamento. 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 está 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. As paredes internas do prédio visitado são em Dry Wall (Placas de gesso), fatores estes a colaborarem com a desvalorização do bem em análise, mais as informações contidas no RGI a respeito da unidade. 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\$ 210.100,00 (duzentos e dez mil e cem reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 219.986,13 (duzentos e dezenove mil, novecentos e oitenta e seis reais e treze centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 98819, 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 – Processo nº 02637113120168190001e, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; (Av-19) – Indisponibilidade: 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0207421252008190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; constando ainda prenotado: Livro Protocolo nº 1-DM; Fls. 253; nº 562.713; Data: 28/09/2023; Título: Ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202309.2616.02949889-MA-170), datada de 19/05/2023; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade; e, Livro Protocolo nº 1-DS; Fls. 132; nº 582.421; Data: 14/03/2025; Título: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202503.1314.02965903-TA-202) de 13/03/2025; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 3312446-2): R\$ 35.652,65 (trinta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e sessenta e cinco centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5535661-2): R\$ 678,40 (seiscentos e setenta e oito reais e quarenta centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Foro (RIP nº 6001.0123940-69): R\$ 518,79 (quinhentos e dezoito reais e setenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2020 a 2025.- 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. 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; A arrematação deverá ser à vista ou a prazo de até 15 dias mediante caução de 30% da arrematação, 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. 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) 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 vinte e dois dias do mês de julho 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, Diego Abrantes Ferreira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Luiz Eduardo de Castro Neves- Juiz de Direito.