



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA QUADRAGÉSIMA QUARTA VARA CÍVEL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 320 / 322 /324-B, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2469
E-mail: cap44vciv@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 0043760-59.2021.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO PORTO ATLÂNTICO LESTE contra ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na forma abaixo:

O DR. ANTONIO LUIZ DA FONSECA LUCHESE, Juiz de Direito da Quadragésima 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 à ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, que no dia **08.06.2026, às 12hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, da 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 **10.06.2026**, 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. 347 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 345 - descrito e avaliado às fls. 413/414 (em 16/01/2025).- **AUTO DE AVALIAÇÃO**, na forma abaixo: Aos 16 dias do mês de janeiro do ano de 2025, às 10:05, em cumprimento ao mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: Avaliação do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 301 "B", Bloco 02 (*Unidade de Hotelaria - quarto do Hotel IBIS nos moldes descritos no RGI da Unidade Imobiliária*), Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 98.903; Inscrição Municipal nº 3.312.530-3, 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 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 a diligência a Sra. Maria Flávia Figueiredo Guedes do 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. Verificado que as paredes da unidade e dos corredores são em Dry Wall. Com as informações contidas no Registro de Imóveis referente a unidade hoteleira. 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. Observado também 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, em R\$ 172.800,00 (cento e setenta e dois mil e oitocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 180.423,74 (cento e oitenta mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e quatro centavos).- **ATENÇÃO: o imóvel em questão está inserido em CONDOMÍNIO HOTELEIRO, cuja convenção condominial estabelece: (I) que o edifício e todas as unidades autônomas/garagens devem ser destinadas única e exclusivamente para atividade hoteleira, não permitindo residência ou qualquer outro tipo de ocupação/destinação; (II) que a destinação hoteleira é única, e que todas as unidades autônomas/garagens devem ser agrupadas para a mesma finalidade hoteleira, não permitindo outro tipo de destinação/exploração; (III) que a gestão/administração da atividade hoteleira é confiada a empresa especializada, contratada pelo condomínio; (IV) que todos os proprietários/condôminos são representados por uma empresa mandatária, perante a empresa de hotelaria; (V) que a posse de todas as unidades/vagas ficam com a empresa de hotelaria contratada; (VI) que os proprietários assumem encargos/obrigações perante o condomínio e perante a empresa de hotelaria, que devem ser cumpridas, e que também recebem frutos advindos da atividade hoteleira desenvolvida no condomínio.**- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 98903, em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S.A; constando ainda da referida matrícula: **(R-7) – Hipoteca** em favor do Banco Bradesco S/A; **(Av-16) – Indisponibilidade**: 17ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 02637113120168190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; **(Av-18) – Indisponibilidade**: 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0207421252008190001,

foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; (Av-20) – Indisponibilidade: 10ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 02551282320178190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda; certificado mais, que consta(m) sobre o imóvel a(s) seguintes prenotação(ões): Livro Protocolo nº: 1-DM; fl.: 253; nº: 562.725; Data: 28/09/2022; Título: ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202309.2616.02949918-MA-960), datada de 19/05/2023; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade; Livro Protocolo nº: 1-DS; fl.: 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), datada de 13/03/2025; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade, e, Livro Protocolo nº: 1-DU; fl.: 227; nº: 590.685; Data: 15/10/2025; Título: ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202510.1417.04099492-TA-393), datada de 14/10/2025; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3312530-3): R\$ 25.020,69 (vinte e cinco mil, vinte reais e sessenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5535745-3): não apresenta débitos; Foro (RIP nº 6001.0124057-96): não apresenta débitos.- 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 sete dias do mês de abril de 2026.- 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, Marcio Celani Barbosa, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Antonio Luiz da Fonseca Lucchese - Juiz de Direito.