



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA SÉTIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Sala 210-C, Centro, RJ.  
Telefone: 3133-2229  
E-mail: [cap17vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap17vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE e INTIMAÇÃO à ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, na pessoa de seu representante legal, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Indenização (Processo nº 0263711-31.2016.8.19.0001) proposta por DANIELA VILHENA TEPEDINO HERNANDEZ contra ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, na forma abaixo:

O DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito da Décima Sétima 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 S.A, na pessoa de seu representante legal, que no dia **14.05.2026, com início às 12hs:30min**, 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, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **18.05.2026**, no mesmo horário e local, presencial e através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor das avaliações, conforme decisão de fls. 3417/3418, os imóveis penhorados conforme termo de penhora às fls. 2144 - tendo sido a executada intimada das penhoras conforme fls. 1346 - descritos e avaliados às fls. 1957/1958, às fls. 1960/1961 e às fls. 1963/1964 (em 05/02/2024).- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 1960/1961), na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de fevereiro do ano de 2024, às 13:40, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 408, Bloco 03, Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99184, Inscrição Municipal nº 3.312.811-7, conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas pela acompanharam 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 com 28m2 de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada; não sendo possível a 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 possui 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. As paredes internas do prédio visitado são em Dry Wall (Placas de gesso). 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\$ 247.800,00 (duzentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 270.907,17 (duzentos e setenta mil, novecentos e sete reais e dezessete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 99184, 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 0263711-31.2016.8.19.0001, 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; constando ainda sobre o imóvel as seguintes prenotações: 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 3312811-7): não apresenta débitos; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5536026-7): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos até a data de 12/03/2026; Foro (RIP nº 6001.0124393-48): R\$ 490,13 (quatrocentos e noventa reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 1957/1958), na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de fevereiro do ano de 2024, às 13:40, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 917, Bloco 03, Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99303, Inscrição Municipal nº. 3.312.930-5, conforme fotocópias da Certidão que foram apresentadas e acompanharam o mandado entregue a este Servidor. Utilizada esta modalidade de Avaliação tendo em vista que 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 com 28m<sup>2</sup> de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada; não sendo possível a 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 possui 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. As paredes internas do prédio visitado são em Dry Wall (Placas de gesso). 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\$ 247.800,00 (duzentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 270.907,17 (duzentos e setenta mil, novecentos e sete reais e dezessete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 99303, 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 – 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-18) – 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; (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; constando ainda sobre o imóvel as seguintes prenotações: 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 3312930-5): R\$ 15.609,93 (quinze mil, seiscentos e nove reais e noventa e três centavos), referente aos exercícios de 2024, 2005 e 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5536144-8): R\$ 96,70 (noventa e seis reais e setenta centavos), referente aos exercício de 2025; Condomínio: não apresenta débitos até a data de 12/03/2026; Foro (RIP nº 6001.0124512-8): R\$ 490,13 (quatrocentos e noventa reais e treze centavos), referente aos exercícios de 2021 a 2025.- AUTO DE AVALIAÇÃO (fls. 1963/1964), na forma abaixo: Aos 05 dias do mês de fevereiro do ano de 2024, às 13:40, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 1.617, Bloco 03, Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99457, Inscrição Municipal nº 3.313.084-0, conforme fotocópias da Certidão que foram acompanhadas ao mandado entregue a este Servidor. Utilizada esta modalidade de Avaliação tendo em vista que 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, que a empresa que loca o endereço se encontra com atendimento em Home, mas o Condomínio não possui o endereço eletrônico da empresa locatária ("Eco Sol Energia

Solar e Tecnologia Ltda."). 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 28m<sup>2</sup> de área edificada (conforme indicado pela Guia do IPTU apresentada; não sendo possível a 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 possui 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. As paredes internas do prédio visitado são em Dry Wall (Placas de gesso). 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\$ 247.800,00 (duzentos e quarenta e sete mil e oitocentos reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 270.907,17 (duzentos e setenta mil, novecentos e sete reais e dezessete centavos).- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 99457, 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 – 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-18) – 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; (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; constando ainda sobre o imóvel as seguintes prenotações: 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 3313084-0): R\$ 4.016,70 (quatro mil, dezesseis reais e setenta centavos), referente ao exercício de 2026; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5271766-7): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos até a data de 23/09/2024; Foro (RIP nº 6001.0124667-44): não apresenta débitos.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 3417/3418 a seguinte decisão: "... *Débitos fiscais atrelados ao imóvel serão sub-rogados no produto da hasta, conforme artigo 130, parágrafo único, do CTN, cabendo ao arrematante, após a prova do depósito integral, diligenciar junto à rede mundial de computadores para indicação do débito exato, com o que será deferido o levantamento do valor respectivo. Após prova da quitação fiscal será expedida a carta de arrematação...*".- 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](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.- Cientes os Srs. interessados que consta às fls. 3417/3418 a seguinte decisão: "... *Feito o leilão, o valor apurado ser depositado imediatamente e colocado à disposição do Juízo, sujeito as penas da lei. Na forma do artigo 892, caput, do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (trinta por cento) do valor lançado, com a complementação no prazo de 5 (cinco) dias. Sendo efetuado o pagamento por cheque, o depósito será efetuado no primeiro dia útil seguinte ao leilão efetuado, à disposição do juízo. O valor da comissão de leiloeiro deverá, no caso de arrematação, ser paga diretamente a ele pelo arrematante. 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 dos leilões...*".- 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 suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos quinze 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](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, Marcell da Silva Argento, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo de Castro Gomes- Juiz de Direito.