



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL**  
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 215, 217 e 219-B, Castelo, RJ.  
Telefone: 3133-2387  
E-mail: [cap10vciv@tjrj.jus.br](mailto:cap10vciv@tjrj.jus.br)

EDITAL DE 1.º, 2.º. 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 Sumária (Processo nº 0335390-86.2019.8.19.0001) proposta por CONDOMÍNIO PORTO ATLÂNTICO LESTE contra ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na forma abaixo:

O DR. RICARDO CYFER, Juiz de Direito da Décima 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 **12.11.2024, às 12hs:20min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://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 **21.11.2024**, 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. 217 - tendo sido a executada intimada da penhora conforme fls. 236 e 270 - descrito e avaliado às fls. 334/335.- AUTO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo: Aos 12 dias do mês de abril do ano de 2024, às 10:40, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o bem penhorado, conforme se segue: AVALIAÇÃO do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, Unidade 613 - "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 98755; Inscrição Municipal nº 3.312.382-9, 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 27m2 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 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). 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\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente, que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Rio de Janeiro, 12 de abril de 2024.- Conforme Certidão do 2º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel, **foreiro à União**, encontra-se matriculado sob o nº 98755, 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.: 215; Nº 562.691; Data: 28/09/2023; Título: ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202309.2616.02949873-MA-509), de 19/05/2023; Natureza do Ato: Cancelamento de Indisponibilidade.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 3312382-9): R\$ 29.612,78 (vinte e nove mil, seiscentos e doze reais e setenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024; Taxa de Incêndio (inscrição nº 5535597-8): R\$ 526,58 (quinhentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2023; Foro (RIP nº 6001.0123852-30): R\$ 419,17 (quatrocentos e dezenove reais e dezessete centavos), referente aos exercícios de 2020 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, 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](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 três dias do mês de outubro 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, Fabiane Paes Landim de Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Ricardo Cyfer - Juiz de Direito.