

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução Por Título Extrajudicial proposta por CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING em face de JOÃO MAURÍCIO RANGEL JAHEL (Processo nº 0446429-30.2015.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. FLAVIA DE AZEVEDO FARIA REZENDE CHAGAS, Juíza de Direito na Décima Oitava Vara Cível da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOÃO MAURÍCIO RANGEL JAHEL e a ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, através do seu representante legal, de que no dia **11/05/2026**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **14/05/2026**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 60% do valor de cada avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, o DIREITO E AÇÃO sobre os imóveis penhorados às fls. 638/640, descrito e avaliado às fls. 700/703, em 05/02/2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA 1003: Ao(s) dia(s) 05 do mês de fevereiro do ano de 2024, às 13:45, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº 43, unidade 1.003, Bloco 03 - Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99311, Inscrição Municipal nº. 3.312.938-8, conforme fotocópias da Certidão que foram 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 esta 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 28 m² 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 vista que quando da diligência foi verificado no local que a unidade se encontra fechada há mais de dois anos e o Condomínio não possuir 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\$ 252.336,00 (duzentos e cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e seis reais), atualizado em **R\$ 275.866,15 (duzentos e setenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e seis reais e quinze centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União e com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 99311 e registrado em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A. Contudo, conforme escritura pública de promessa de compra e venda acostada nos autos às fls. 520, o proprietário constante no RGI prometeu vender o imóvel a João Maurício Rangel Jahel, recaindo sobre o bem os seguintes gravames: 1) AV-17: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 17ª Vara Cível, processo nº 02637113120168190001, determinada a indisponibilidade de bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário LTDA; 2) R-18: Penhora oriunda do presente feito; 3) AV-20: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, processo nº 0207421252008190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário LTDA; 4) AV-21: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível da Capital, processo nº 02551282320178190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário LTDA. Certifico mais, que constam sobre o imóvel as seguintes confrontações: Livro Protocolo nº: 1-DM; FL.: 274; Nº.: 562.959; Data: 03/10/2023; Título: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de bens (protocolo CNIB Nº 202309.2616.02950057-MA-809), 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. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 28m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2026, no valor de R\$ 32.506,99, mais acréscimos legais (FRE 3312938-8). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 571,40, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 5536152-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 61.087,18. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA SALA 1615**: Ao(s) dia(s) 05 do mês de fevereiro do ano de 2024, às 13:45, em cumprimento ao Mandado anexo, AVALIEI o(s) bem(ns) penhorados, conforme se segue: AVALIAÇÃO INDIRETA do imóvel mencionado: sito na Rua Equador, nº. 43, unidade 1.615, Bloco 03 - Santo Cristo: Devidamente dimensionado

e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99455, Inscrição Municipal nº. 3.313.082-4, conforme fotocópias da Certidão que 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 esta 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 28 m² 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 vista 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\$ 252.336,00 (duzentos e cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e seis reais), atualizado em **R\$ 275.866,15 (duzentos e setenta e cinco mil e oitocentos e sessenta e seis reais e quinze centavos)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, Foreiro à União e com direito a uma vaga, encontra-se matriculado sob o nº 99455 e registrado em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A. Contudo, conforme escritura pública de promessa de compra e venda acostada nos autos às fls. 520, o proprietário constante no RGI prometeu vender o imóvel a João Maurício Rangel Jahel, recaindo sobre o bem os seguintes gravames: 1) AV-17: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 17ª Vara Cível, processo nº 02637113120168190001, determinada a indisponibilidade de bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário LTDA; 2) R-18: Penhora oriunda do presente feito; 3) AV-20: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, processo nº 0207421252008190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário LTDA; 4) AV-21: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível da Capital, processo nº 02551282320178190001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Arrakis Empreendimento Imobiliário LTDA. Certifico mais, que consta sobre o imóvel as

seguintes prenotações: Livro Protocolo Nº: 1-DM; FL.: 277; Nº.:562.995; Data: 03/10/2023; Título: Ficha baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de bens (Protocolo CNIB Nº 202309.2616.02950090-MA-091) 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 Protocolado 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. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 28 m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 até 2026, no valor de R\$ 32.506,99, mais acréscimos legais (FRE 3313082-4). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 570,52, referentes aos exercícios de 2021 a 2025 (Nº CBMERJ: 5536294-1). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 62.084,88. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propterrem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas e previstas no Artigo 255, inciso XIX, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa.– E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público:www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos seis dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis.