

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

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial proposta por ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL-NÃO PADRONIZADO em face de ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A (Processo nº 0263269-31.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. LUIZ OTAVIO BARION HECKMAIER, Juiz de Direito na Décima Quinta 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 ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A, através de seu representante legal, de que no dia **08/07/2024**, 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 apregoados e vendidos a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **11/07/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% da avaliação, na forma do art. 891, parágrafo único do CPC, os imóveis penhorados às fl. 771 e 773, descritos e avaliados às fls. 1118/1119 e 1121/1122. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** do imóvel sito na rua Equador, nº. 43, unidade 1.311, Bloco 03 - Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99385; Inscrição Municipal nº. 3.313.012-1. Utilizada esta modalidade de Avaliação tendo em vista de a unidade a ser visitada, se encontra fechada desde a inauguração do Condomínio (a cerca de seis anos e nunca teve 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 34 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 visto que quando da diligência foi verificado no local que a unidade se encontra fechada há mais de seis 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\$ 306.240,00 (trezentos e seis mil duzentos e quarenta reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro à União, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 99385 e registrado em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, constando os seguintes gravames: 1) AV-1: Aforamento celebrado entre a União e Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A; 2) R-16: Penhora oriunda do presente feito; 3) AV-18: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 02637113120168190001; 4) AV-20: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 0207421252008190001. Consta, ainda, a seguinte prenotação: Livro Protocolo Nº: 1 – DM; Fl.: 275; Nº 562.976; Data: 03/10/2023; Título: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Protocolo CNIB nº 202309.2616.02950072-MA-190) de 19/05/2023; Natureza do ato: Cancelamento de Indisponibilidade. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 34 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2022 a 2024 no valor de R\$ 17.761,76, mais acréscimos legais (FRE 3313012-1). 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\$ 302,04, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 5536224-8). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 90.751,29. **AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA:** do imóvel sito na rua Equador, nº. 43, unidade 1.312, Bloco 03 - Santo Cristo: Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99386; Inscrição Municipal nº. 3.313.013-9. Utilizada esta modalidade de Avaliação tendo em vista de a unidade a ser visitada, se encontra fechada desde a inauguração do Condomínio (a cerca de seis anos e nunca teve 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 34 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 visto que quando da diligência foi verificado no local que a unidade se encontra fechada há mais de seis 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\$ 306.240,00 (trezentos e seis mil duzentos e quarenta reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro à União, com direito a uma vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 99386 e registrado em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, constando os seguintes gravames: 1) AV-1: Aforamento celebrado entre a União e Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A; 2) R-16: Penhora oriunda do presente feito; 3) AV-18: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 02637113120168190001; 4) AV-20: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 0207421252008190001. Consta, ainda, a seguinte prenotação: Livro Protocolo nº: 1 – DM; Fl.: 275; nº 562.976; Data: 03/10/2023; Título: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Protocolo CNIB nº 202309.2616.02950072-MA-190) de 19/05/2023; Natureza do ato: Cancelamento de Indisponibilidade. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 34 m² de área edificada e conforme a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2021 a 2024 no valor de R\$ 20.544,84, mais acréscimos legais (FRE 3313013-9). 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\$ 302,04, referentes aos exercícios de 2021 a 2023 (Nº CBMERJ: 5536225-5). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 90.751,29. Os imóveis serão leiloados livres de débitos fiscais e condominiais que serão, nessa ordem, debitados do valor do lance do arrematante, que apenas será imitado na posse após a quitação dos mesmos com valor levantado para este fim. As certidões exigidas pela 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, para participar deste leilão. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente

à violência. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar ao Juízo, por escrito, até o início do primeiro ou do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, na forma do art. 895 do CPC. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Não será devida comissão na hipótese de remição da dívida até o dia útil anterior ao leilão e será a mesma devida em 2,5% do valor da avaliação, caso o leilão seja suspenso por pagamento ocorrido no dia da praça. – 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 vinte e sete dias do mês maio de maio de dois mil e vinte e quatro.