

## JUÍZO DE DIREITO DA VIGÉSIMA 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 ordinária proposta por IRLA MARIA DE MENEZES e PÉRICLES VIEIRA FILHO em face de ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e CONSORCIO PORTO ATLANTICO LESTE (Processo nº 0119779-48.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE, Juiz de Direito na Vigésima 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 e CONSORCIO PORTO ATLANTICO LESTE, através de seus representantes legais, de que no dia **29/09/2025**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER ([www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na JUCERJA sob o nº 079, será apregoado e vendido a quem mais der a partir do valor da avaliação, e no dia **02/10/2025**, 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, o imóvel penhorado à fl. 545, com a devida intimação da penhora às fls. 519, descrito e avaliado às fls. 679/680, em 16/01/2025. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** avaliação indireta do imóvel sito na Rua Equador, nº. 43, unidade 209, Bloco 03 - Santo Cristo. Devidamente dimensionado e caracterizado no Segundo Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 99141, Inscrição Municipal nº. 3.312.768-9. 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 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. 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\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais)**. De acordo com o 2º Ofício do RI, o ref. imóvel, foreiro à União, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, encontra-se matriculado sob o nº 99141 e registrado em nome de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, constando os seguintes gravames: 1) Av-1: Aforamento à União; 2) R-7: Hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A; 3) R-15: Penhora por determinação do Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos do Procedimento Comum – Promessa de Compra e Venda/Coisas, processo nº 0232938-03.2016.8.19.0001, movido por Cotepa Engenharia Ltda em face de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A; 4) R-16: Penhora por determinação do Juízo da 15ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos do Procedimento Comum – Promessa de Compra e Venda/Coisas, processo nº 0099558-44.2017.8.19.0001, movido por Antônio da Silva Oliveira e Mônica de Oliveira em face de Arrakis Empreendimentos Imobiliário S/A e Consórcio Porto Atlantico Leste; 5) Av-18: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos do processo nº 02637113120168190001; 6) Av.20: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 47ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos do processo nº 02074212520088190001; 7) R-21: Penhora oriunda do presente feito; 8) Av-22: Indisponibilidade por determinação do Juízo da 10ª Vara Cível da Comarca da Capital – RJ, extraída dos autos do processo nº 02551282320178190001. Constam ainda as seguintes prenotações: LIVRO PROTOCOLO Nº 1 DM; FL.: 266; Nº.: 562.869; DATA: 02/10/2023; TÍTULO: Ficha Baixada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (PROTOCOLO CNIB Nº 202309.2616.02950003-MA-970) datada de 19/05/2023; NATUREZA DO ATO: Cancelamento de Indisponibilidade; LIVRO PROTOCOLO Nº 1-DR; FL. 294; Nº.: 580.812; DATA: 23/01/2025; TÍTULO: Ofício expedido em 09/12/2024, pela Juízo de Direito da 41ª Vara Cível desta cidade; NATUREZA DO ATO: Penhora; 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. 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 2017 a 2025 no valor de R\$ 50.023,77, mais acréscimos legais (FRE 3312768-9). 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\$ 216,83, referentes aos exercícios de 2023 e 2024 e débitos inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2019 a 2022 (Nº CBMERJ: 5535983-0). Os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, na data da expedição do presente edital, ao valor de R\$ 74.040,98. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, 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 parágrafo único do artigo 130 do CTN. 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, suprindo, 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](http://www.rymerleiloes.com.br), desde que, estejam devidamente cadastrados no site e habilitados, em até 72 horas de antecedência, para participar deste 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 do lance ofertado, 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. Caso após os inícios dos trabalhos ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente de 0,5% (meio por cento) a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será *pro rata*), sem prejuízo da reposição das despesas. – 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e no sítio do leiloeiro público: [www.rymerleiloes.com.br](http://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 quatorze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco.