

15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0003188-94.2020.8.26.0100

Autor: Gustavo Gagliasso Dumas, RG 11094717-3 - IFP/RJ, CPF 077.862.327-02

Ré: Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, CNPJ 10.468.936/0001-03

Terceiros/interessados: Banco Bradesco S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12;
Condomínio Porto Atlântico Leste

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP;
Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 10/08/2026 às 16h e encerramento em 13/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/08/2026 às 16h e encerramento em 09/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

Domínio útil - Loja 101 do Bloco 1, com direito ao uso de 1 vaga de garagem coberta, localizada indistintamente nos Pavimentos de subsolo de nºs 1, 2, 3 e 4, exceto as de nºs 77 a 87 e 98 a 131, localizadas no Pavimento de Subsolo 1, do edifício sob o nº 43 da Rua Equador, com a correspondente fração ideal de 0,001093 do domínio útil do terreno, foreiro à União, que mede: 168,26m de frente em 3 segmentos de 2,83m, mais 144,66m, mais 20,77m, em curva subordinada a um raio interno de 15m, concordando com o alinhamento da Rua Santo Cristo, do lado direito 184,85m em nove segmentos de 24,66m, mais 11,05, mais 29,14, mais 15,03m, mais 50,21m, mais 9,76m, mais, 35,89m, mais 1,13m, mais 7,98m, sendo as três primeiras medidas aprofundando o terreno, as três medidas seguintes estreitando o terreno e as três últimas medidas aprofundando o terreno, do lado esquerdo 116,55m, e nos fundos 95,87m em 2 segmentos de 2,83m, mais 93,04m; confrontando pela frente

com a Rua Equador, pelo lado direito parte com a Rua Santo Cristo, parte com o prédio nº 66/68 da Rua Santo Cristo, de propriedade de TR Participações Ltda. e parte com o prédio nº 30, da Avenida Cidade de Lima, de propriedade de Nina Blem Bidstrup e Vivian Blem Bidstrup, pelo lado esquerdo com a Rua Professor Pereira Reis, por onde o terreno também faz frente, e plos fundos com a Avenida Cidade de Lima, por onde o terreno também faz frente (conforme Av.11). As vagas de nºs 1 a 12 localizadas no 1º subsolo serão utilizadas de maneira exclusiva e indistinta pelos condôminos do Bloco 1 (conforme Av.12). Cadastro municipal 3.312.237-5 (1.802.634-4, CL 06085-5 - área maior). Matrícula 98.610 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Endereço: Rua Equador, 43, Loja 101, Bloco 1, Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20220-410.

Avaliação: R\$ 450.000,00 (dezembro/2019), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta

parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.1: aforamento entre a União e Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, na condição de foreira, sujeita ao pagamento do foro anual de 0,6% do valor do domínio pleno do terreno;

- R.7: hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A;

- R.15/Av.19: penhora oriunda do processo n. 0264066-07.2017.8.19.0001, movido por Artcon Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial – Não Padronizado em face de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, perante a 46ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ;

- R.16: penhora oriunda do processo n. 0008338-66.2019.8.26.0011 movido por Ricardo Lerner e outro em face de Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP;

- R.17: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.22: indisponibilidade oriunda do processo n. 0207421-25.2018.8.19.0001, movido por Alexandre Pazzini C. de Oliveira e outros em face de Arrakis Empreendimento Imobiliário S.A. e outra, perante a 47ª Vara Cível do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ;

- Av.22: indisponibilidade oriunda do processo n. 0255128-23.2017.8.19.0001, perante a 10ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ

b) de acordo com certidão da Prefeitura do Rio de Janeiro constante do evento 197 (datada de 16/10/2025), em relação ao imóvel cadastrado sob n. 3.312.237-5, consta débito no valor de R\$ 126.933,61

c) de acordo com informação obtida em 31/03/2026 perante a advogada do Condomínio, consta débito pertinente ao imóvel no valor de R\$ 118.315,59, objeto do processo 0166323-55.2021.8.19.0001, movido por Condomínio Porto Atlântico Leste em face de Arrakis Empreendimento Imobiliário Ltda. perante a 6ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com decisão constante do evento 194: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...)”.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 30 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Danielle Paravani
Juíza de Direito