



**COMARCA DA CAPITAL-RJ.**  
**JUÍZO DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL**  
**Avenida Erasmo Braga, nº 115, Salas 202/204/206-D, Castelo, RJ.**  
**Telefone: 3133-2382**  
**E-mail: cap02vciv@tjrj.jus.br**

EDITAL DE 1º, 2º. LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO à SUPER MATRIZ AÇOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à NELSON EDUARDO XAVIER, com o prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Ação de Execução (Processo nº 0123438-02.2016.8.19.0001) proposta por BANCO SAFRA S/A contra SUPER MATRIZ AÇOS LTDA e NELSON EDUARDO XAVIER, na forma abaixo:

O DR. SERGIO WAJZENBERG, Juiz de Direito na Segunda 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 SUPER MATRIZ AÇOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, e à NELSON EDUARDO XAVIER, que no dia **26.06.2024, às 12hs:30min**, através do site de leilões online: [www.portellaleiloes.com.br](http://www.portellaleiloes.com.br), do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **01.07.2024**, 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. 347 - tendo sido os executados intimados da penhora conforme fls. 308 - descrito e avaliado às fls. 922/923 (em 11/06/2021).- **INFORMAÇÃO**, Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito, em atendimento a determinação judicial contida no Mandado de Avaliação 706/2021/MND, cadastrado sob nº 31383, informo a V.Exa. que compareci no dia 11 de junho de 2021, às 11h10min, à Rua Djalma Ulrich, nº 110, Sobreloja 218, Copacabana, sendo informado pelo porteiro, Sr. Manoel João da Silva, que o local se encontra fechado há cerca de 06 (seis) meses. **LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**: Imóvel: Sobreloja 218, da Rua Djalma Ulrich, nº 110, Copacabana, devidamente registrado, dimensionado e caracterizado no 5º Ofício de Registro de Imóveis, sob matrícula nº 38.092, e na inscrição municipal de nº 0.373.926-5 (IPTU), idade: 1962, área edificada de 25m2, não residencial, conforme fotocópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, Condomínio Rodrigues Peres, misto, portaria 24h, elevadores e câmeras de segurança. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô, entre outros aplicativos de transporte, bares e restaurantes, locais para lazer, praia próxima do logradouro, escolas e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região, AVALIO Indiretamente o Imóvel acima descrito, em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 422.467,41 (quatrocentos e vinte e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e quarenta e um centavos).- Conforme Certidão do 5º Ofício do Registro de Imóveis/RJ, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 38.092, **(R-5)** em nome de Nelson Eduardo Xavier, divorciado; constando ainda da referida matrícula: **(R-6) – Locação**: Nos termos de documento particular de 05/10/2003, prenotado no Lº 1AX-430130/158 em 01/12/2003, o proprietário Nelson Eduardo Xavier, deu em locação o imóvel à Super Matriz Aços Ltda, pelo prazo de 10 (dez) anos, iniciando-se o contrato em 05/10/2003 e a terminar em 04/10/2013; **(R-8) – Penhora**: 2ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0294823-18.2016.8.19.0001, Ação movida pelo Banco Safra S/A contra Nelson Eduardo Xavier e Outro; **(R-9) – Penhora**: 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ – Processo nº 0314805-13.2019.8.19.0001, Ação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face de Nelson Eduardo Xavier.- **Débitos do Imóvel**: IPTU (inscrição nº 0373926-5): R\$ 6.045,14 (seis mil, quarenta e cinco reais e quatorze centavos), referente aos exercícios de 2015, 2018, 2020 e 2024 (da 4ª a 10ª cota); Taxa de Incêndio (inscrição nº 2910779-4): não apresenta débitos; Condomínio: não apresenta débitos, conforme informação datada de 15/05/2024.- Cientes os Srs. interessados que fora interposto Agravo de Instrumento (nº 0029404-91.2023.8.19.0000) por Nelson Eduardo Xavier em face do Banco Safra S/A.- 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 pelo Sr. Leiloeiro 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 do Leiloeiro ([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 do Leiloeiro); 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 ao Leiloeiro 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% ao Leiloeiro. 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 do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro 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 do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico.- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos onze dias do mês de junho 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, Valmir Ascheroff de Siqueira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Sergio Wajzenberg - Juiz de Direito.