



COMARCA DA CAPITAL-RJ.
JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA EMPRESARIAL
Avenida Erasmo Braga, nº 115, Lam. Central, Sala 713, Castelo, RJ.
Telefone: 3133-2724 / 3133-3606
E-mail: cap03vemp@tjrj.jus.br

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO ONLINE e INTIMAÇÃO, com o prazo de 30 (trinta) dias, extraído dos autos da Massa Falida de NELSON PROCÓPIO ENGENHARIA E DESMONTES LTDA, (Processo nº 0009907-36.1996.8.19.0001), na forma abaixo:

O DR. LEONARDO DE CASTRO GOMES, Juiz de Direito da Terceira Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que no dia **29.07.2025, com início às 13hs:00min**, através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, do Leiloeiro Público **RODRIGO LOPES PORTELLA**, inscrito na JUCERJA sob o nº 055, serão apregoados e vendidos a quem mais der acima das avaliações, ou no dia **05.08.2025**, no mesmo horário, através do site, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de fls. 1223/1224, os imóveis arrecadados às fls. 230/231 - descritos e avaliados às fls. 1053/1060 e às fls. 1066/1073 (em 31/05/2022).- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 1053/1060): Objetivo: O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de bem do Imóvel sito à Avenida Dom Hélder Câmara, nº 720, com 22 quartos, Bairro Benfica, cujo as demais características e confrontações, conforme a matrícula nº 35497 do 1º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ. O trabalho é referido a março de 2022 e foi elaborado por solicitação do Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL/HISTÓRICO: O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de bem do Imóvel sito à Avenida Dom Hélder Câmara, nº 720, com 22 quartos (original), Bairro Benfica, cujo as demais características e confrontações, conforme a matrícula nº 35497 do 1º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ. Trata-se de um imóvel onde existiu 22 quartos (conforme certidão da matrícula), onde hoje existe uma loja comercial no qual funciona dois comércios diferentes (conforme certidão de elementos cadastrais nº 1348912/2022 e fotos anexo 02 e 03) com acesso pela Avenida Dom Hélder Câmara onde hoje funciona uma padaria, conforme inscrição municipal nº 0319601-1 e código logradouro 063933. Caracterização da Região: Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, com pouca infraestrutura local, sem saneamento básico e água canalizada, dispondo de energia elétrica, saneamento básico, condução e comércio de apoio. Caracterização Física: região é formada por construções simples, o padrão de comércio observado é médio, com tipo de comércio local e atratividade baixa. Apresenta logradouro largo, o que facilita a locomoção, sem muitos pontos de engarrafamento. Serviços / Infraestrutura: É infraestrutura urbana colado ao logradouro da Avenida Dom Helder Câmara, próximo ao supermercados, condução e comércio. Localização do Imóvel: O logradouro de testada do imóvel avaliado, e acessado pela Avenida Dom Helder Câmara próximo ao viaduto de Benfica. Valores Finais Encontrados: Valor Mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado do Rio de Janeiro e tendo em vista a necessidade de fruição da demanda ora recebida, AVALIO o imóvel em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 348.341,68 (trezentos e quarenta e oito mil, trezentos e quarenta e um reais e sessenta e oito centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35497, em nome de Nelson Procópio S.A Engenharia e Desmontes.- Débitos do Imóvel: IPTU (inscrição nº 0319601-1): R\$ 126.349,70 (cento e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e nove reais e setenta centavos), referente aos exercícios de 2005 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2288073-6): R\$ 1.945,91 (hum mil, novecentos e quarenta e cinco reais e noventa e um centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 1066/1073): Objetivo: O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de bem do imóvel sito à Avenida Dom Hélder Câmara, nº 780, Casa de I a XXVII, Bairro Benfica, cujo as demais características e confrontações, conforme a matrícula nº 35498 do 1º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ. O trabalho é referido a março de 2022 e foi elaborado por solicitação do Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL/HISTÓRICO: O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de bem do imóvel sito à Avenida Dom Hélder Câmara, nº 780, Casa 01, Bairro Benfica, cujo as demais características e confrontações conforme a matrícula nº 35498 do 1º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ. Trata-se de uma de uma vila com 27 (vinte e sete) casas todas bem simples, em terreno como aproximadamente 1.542m² (conforme certidão de elementos cadastrais nº 1348913/2022) com acesso através de um portão de servidão largo, todas as casas estão ocupadas no presente momento, conforme inscrição municipal nº 0451709-0 e código logradouro 063933. Caracterização da Região. Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, com pouca infraestrutura local, sem saneamento básico e água canalizada, dispondo de energia elétrica, saneamento básico, condução e comércio de apoio. Caracterização Física: A região é formada por construções simples, o padrão de comércio observado é médio, com tipo de comércio local e atratividade baixa. Apresenta logradouro largo, o que facilita a locomoção, muitos pontos de engarrafamento. Serviços / Infraestrutura: É infraestrutura urbana colado ao logradouro da Avenida Dom Helder Câmara, próximo ao supermercados, condução e comércio. Localização do Imóvel: O logradouro de testada do imóvel avaliado, e acessado pela Avenida Dom Helder Câmara próximo ao viaduto de Benfica. Valores Finais Encontrados: Valor Mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado do Rio de Janeiro e tendo em vista a necessidade de fruição da demanda ora

recebida, AVALIO o imóvel em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo atualizado na data de expedição do presente edital para R\$ 290.284,74 (duzentos e noventa mil, duzentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).- Conforme Certidão do 1º Serviço Registral de Imóveis/RJ, o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 35498, em nome de Nelson Procópio S.A Engenharia e Desmontes.- *Débitos do Imóvel*: IPTU (inscrição nº 0451709-0): R\$ 44.050,89 (quarenta e quatro mil, cinquenta reais e oitenta e nove centavos), referente aos exercícios de 2007 a 2017 e 2021 a 2025; Taxa de Incêndio (inscrição nº 2096992-9): R\$ 972,87 (novecentos e setenta e dois reais e oitenta e sete centavos), referente aos exercícios de 2019 a 2024.- Cientes os Srs. interessados que, a venda será feita livre e desembaraçada de débitos.- As certidões referentes ao Art. 255, inciso XIX, Provimento de nº 83/2022 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) 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.- Cientes os Srs. interessados que conforme decisão de fls. 1249, "... A arrematação deve ser paga 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, e custas de Cartório de 1% até o limite máximo permitido...; e que, ... Eventuais interessados na aquisição do bem através de pagamento em prestações, deverão apresentar propostas nos autos, até a data do leilão, na forma do art. 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) 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 suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.- E para que chegue ao conhecimento dos interessados, passou-se o presente Edital, aos cinco dias do mês de junho e 2025.- O presente Edital será afixado no local de costume e publicado através do site de leilões online: www.portellaleiloes.com.br, e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br.- Eu, Marcelo Braga De Oliveira, Chefe da Serventia, o fiz digitar e subscrevo. (as.) Leonardo De Castro Gomes - Juiz de Direito.