RAFAEL COUTINHO
leiloeiro público oficial

Rua Visconde de Pirajá, 207 - Sala 303 - Bairro Ipanema
Rio de Janeiro - RJ - CEP 22410-000
Fones: **(21) 9647-56221 |(21) 9647-56221**
https://www.rafaelcoutinho.lel.br
rafaelcoutinholeiloeiro@gmail.com

EDIFÍCIO COMERCIAL 704M² NA RUA DO RIACHUELO, 274 E 276, BAIRRO DE FÁTIMA, CENTRO/RJ. PAGUE EM ATÉ 60 VEZES.

1º Leilão: 10/03/2026 - 08:00
2º Leilão: 09/04/2026 - 08:00
3º Leilão: 13/12/2026 - 08:00
Local: Rua Visconde de Pirajá, 207 Sala 303 - Bairro Ipanema - Rio de Janeiro/RJ
Leiloeiro: Rafael Coutinho

LOTE: 001 L

Edifício Comercial 704m² na Rua do Riachuelo, 274 e 276, Bairro de Fátima, Centro/RJ. Pague em até 60 vezes.
Lote 1 do PA 41.489, situado na Rua do Riachuelo, onde existem os prédios nº 274 e 276, Bairro de Fátima, Centro, Rio de Janeiro/RJ, com frente de 16,50m para a Rua do Riachuelo, 8,20m mais 0,55m nos fundos, confrontando com os prédios nº 278 e nº 272 da mesma rua, registrado sob a matrícula nº 69688, ficha 01, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ. O bem levado a leilão é o constante da referida matrícula nº 69688, em sua integralidade. Inscrição municipal FRE nºs 136.726 e 136.725, C.L. 6233, idade 1984, área construída de 704 m². Conforme o laudo de reavaliação do Oficial de Justiça, trata-se de dois prédios fisicamente interligados que funcionam como uma única unidade, com fachada mista de alvenaria e esquadrias de alumínio com vidros cinza-grafite, sem elevador e sem garagem. A edificação é distribuída em piso térreo, sobreloja, segunda sobreloja e terraço, com duas escadas laterais em cada piso. Os prédios diferenciam-se pelo número de banheiros: o de nº 276 tem um banheiro por andar e o de nº 274 tem dois banheiros por andar, além de uma casa de máquinas. Os imóveis encontram-se desabitados e necessitam de obras de reforma de alvenaria, hidráulica, elétrica e pintura em todos os andares. No local funcionou por muitos anos a Previdência da Cedae, na condição de locatária. Edifício comercial de 704 m² em dois prédios interligados, no Bairro de Fátima, região central do Rio de Janeiro, a poucos metros da Lapa e da Av. Mem de Sá. A localização é estratégica: área consolidada de comércio, serviços e escritórios, com forte circulação decorrente da proximidade do metrô, do VLT e dos polos gastronômico e cultural da Lapa. A região reúne hotéis, escolas, clínicas, bares e edifícios comerciais, com demanda constante por espaços para escritório, consultório, instituições de ensino e hospedagem. O imóvel é composto por piso térreo, sobreloja, segunda sobreloja e terraço, com metragem generosa distribuída em múltiplos pavimentos — configuração versátil, adequada para sede própria, locação de lajes ou conversão em unidades menores, sujeito à legislação urbanística municipal. O imóvel necessita de obras de reforma, o que permite ao comprador imprimir sua própria identidade ao projeto e adequar as instalações ao uso pretendido. Em caso de dúvidas, entre em contato com o leiloeiro pelo Telefone/WhatsApp (21) 96475-6221.

AVALIAÇÃO: R$ 3.960.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 3.168.000,00