

**EDIFÍCIO DE GRANDE PORTE (7 PAV. E 4.000M2 A.T). PRÓXIMO AO NORTESHOPPING. TERRENO E RESPECTIVAS CONSTRUÇÕES.  
PAGUE EM ATÉ 60 VEZES.**

1º Leilão: 06/01/2026 - 08:00

2º Leilão: 05/02/2026 - 08:00

3º Leilão: 31/10/2026 - 08:00

Local: Rua Visconde de Pirajá, 207 Sala 303 - Bairro Ipanema - Rio de Janeiro/RJ

Leiloeiro: Rafael Coutinho

**LOTE: ÚNICO**

**Edifício de Grande Porte (7 pav. e 4.000m2 A.T). Próximo ao NorteShopping. Terreno e Respectivas Construções. Pague em até 60 vezes.**

Edifício de Grande Porte (7 pav. e 4.000m2 A.T). Próximo ao NorteShopping. Terreno e Respectivas Construções. Pague em até 60 vezes. Prédio de grande porte na Rua Capitão Rezende, nº 478, no bairro do Cachambi, na Zona Norte do Rio de Janeiro. O imóvel corresponde ao Lote "A" do PAL nº 7717, situado em uma área de esquina com a Rua Ferreira de Andrade, estando registrado sob a matrícula de número 39947, perante o 1º Serviço Registral de Imóveis da Capital. A construção possui uma área construída total de aproximadamente 4.000 metros quadrados distribuídos ao longo de um subsolo e sete pavimentos lineares, tendo recebido o habite-se original em 17 de setembro de 1981. A estrutura principal assenta-se sobre um terreno de formato poligonal irregular com frentes de 22,25 metros para a Rua Ferreira de Andrade, 16,23 metros em curva de concordância na esquina e 17,00 metros para a Rua Capitão Rezende, apresentando laterais de 30,00 e 26,00 metros que delimitam uma área territorial estimada entre 900 m² e 1.100 m². Visualmente, o edifício exibe um regular estado geral de conservação, com fachada texturizada, amplas esquadrias de alumínio com vidro, sacadas em balanço e um recuo escalonado nos andares superiores que reduz a lâmina de projeção nos pavimentos do topo. A localização do imóvel é estratégica dentro de um perímetro urbano consolidado e marcadamente residencial, porém dotado de farta infraestrutura de serviços, comércio formal e utilidades públicas. Em termos de mobilidade e transporte coletivo, o prédio está posicionado a cerca de 40m da Rua Aristides Caire, um dos eixos para viários locais, e possui fácil escoamento para a Avenida Dom Hélder Câmara. A integração com a malha de alta capacidade da cidade é facilitada pela proximidade com a Estação Olímpica de Engenho de Dentro da SuperVia, situada a cerca de 1 km, e com a Estação Nova América / Del Castilho do Metrô Rio, localizada a aproximadamente 1,5 km. No quesito conveniência e lazer, o bem está situado próximo ao Shopping Nova América e ao NorteShopping, principal polo de comércio e serviços da região geográfica da Zona Norte. Por fim, o entorno imediato do imóvel é seguro e valorizado para os padrões do bairro, encontrando-se completamente livre de fatores urbanos depreciativos de valorização, como a presença próxima de comunidades, favelas ou ocupações habitacionais irregulares. Para detalhes técnicos, acesse a documentação no site do leiloeiro e confira a descrição completa na certidão de matrícula e no laudo do oficial de justiça.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 9.000.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R\$ 4.500.000,00