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

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