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

LOJA 402M² CONSTRUÍDOS NA AV. N. S. DE COPACABANA, 387 — EDIFÍCIO ITAPIRA, COPACABANA/RJ. ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO.

1º Leilão: 05/11/2026 - 14:00
2º Leilão: 06/12/2026 - 14:00
Local: Rua Visconde de Pirajá, 207 Sala 303 - Bairro Ipanema - Rio de Janeiro/RJ
Leiloeiro: Rafael Coutinho

LOTE: ÚNICO

Loja 402m² construídos na Av. N. S. de Copacabana, 387 — Edifício Itapira, Copacabana/RJ. Aceita financiamento bancário.
Loja "A" no Edifício Itapira, na Avenida Nossa Senhora de Copacabana nº 387, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ. Matrícula 72.788, fls. 223, livro 2-Y/8, do 5º Ofício de Registro de Imóveis, correspondente à fração ideal de 10/144 do domínio útil do terreno. O terreno do edifício tem 19,00 m de frente e de fundos por 25,00 m nas laterais. Construção de 1957. Inscrição Municipal (IPTU) 0.691.743-9. QUADRO DE ÁREAS: pavimento térreo de 289,26 m²; subsolo de 94,00 m²; pavimento técnico de 19,36 m²; área total construída de 402,62 m²; área do terreno de 289,26 m². ATENÇÃO — DIVERGÊNCIA CADASTRAL: os dados prediais do IPTU registram 286,00 m², enquanto o Quadro de Áreas e os documentos do condomínio apontam 402,62 m² construídos. O arrematante declara ciência da divergência e assume integralmente as providências e os custos de eventual regularização da área, inclusive averbação, retificação e atualização cadastral. LOCALIZAÇÃO: Avenida Nossa Senhora de Copacabana, entre os postos 2 e 3 — corredor comercial de grande circulação, com bancos, farmácias, redes de varejo, consultórios e serviços. Área privativa ampla para o padrão do bairro, com frente e vitrine para a avenida. Adequada a farmácias, clínicas, laboratórios, academias, redes de alimentação e lojas de grande porte. MODALIDADE: Venda Direta Condicionada. A oferta é encerrada pelo leiloeiro no momento em que o primeiro interessado apresentar o lance pelo valor mínimo solicitado pelo proprietário. Toda venda é submetida à aprovação final do proprietário. VALOR DE VENDA: R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). AVALIAÇÃO: R$ 8.000.000,00. FORMA DE PAGAMENTO: entrada de 30% (R$ 1.200.000,00) com recursos próprios, em até 24 horas, e saldo de 70% (R$ 2.800.000,00) por financiamento de instituição financeira. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 6% (seis por cento) sobre o valor total da venda, paga pelo COMPRADOR, equivalente a R$ 240.000,00, em até 24 horas. DESPESAS: correrão por conta do adquirente o ITBI, os emolumentos cartorários, o registro e o LAUDÊMIO, por se tratar de imóvel foreiro. IPTU 2026: R$ 49.779,00. Não há dívida ativa e o carnê de 2026 está quitado, conforme Certidão de Situação Fiscal de 06/11/2026. Condomínio: R$ 4.923,05 por mês. O imóvel era ocupado por instituição financeira e será entregue livre após a aprovação da proposta. Visitas devem ser agendadas previamente com o leiloeiro. Documentação (matrícula, IPTU e certidão) disponível mediante cadastro no site. A venda é realizada em caráter AD CORPUS, sendo as medidas e confrontações meramente enunciativas. Em caso de dúvida, entre em contato com o leiloeiro pelo Telefone/WhatsApp (21) 96475-6221.

AVALIAÇÃO: R$ 8.000.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 4.000.000,00