



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 82 Sala 412
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

EDITAL DE LEILÃO DE DIREITOS E AÇÕES SOBRE A POSSE DE IMÓVEL

O Leiloeiro Oficial Rafael Ramos Coutinho, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA - sob o nº 341, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que devidamente autorizado, venderá em leilão público de iniciativa particular, na modalidade online, os DIREITOS E AÇÕES SOBRE A POSSE do imóvel abaixo descrito, nas seguintes condições:

1. FUNDAMENTO LEGAL: Este leilão é regido pelo artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), pela Lei nº 9.514/1997, pela Lei nº 21.981/1932 (que regula a profissão de Leiloeiro no território da República), pela Deliberação JUCERJA nº 55/2012 (que estabelece normas e procedimentos para o exercício da profissão de Leiloeiro Público no Estado do Rio de Janeiro), pela Instrução Normativa DREI nº 72/2019 (que dispõe sobre o processo de concessão de matrícula, seu cancelamento e a fiscalização da atividade de Leiloeiro Público Oficial), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à cessão de direitos possessórios, notadamente os Artigos 1.196 a 1.222 do Código Civil Brasileiro, que tratam da posse e seus efeitos, bem como os princípios gerais do direito que regem a alienação de bens e direitos em leilão.

2. DESCRIÇÃO: Serão leiloados os DIREITOS E AÇÕES SOBRE A POSSE do imóvel residencial localizado no Prédio residencial nº 50 da Rua Costa do Sal, em Figueira, 1º Distrito de Arraial do Cabo/RJ. Conforme a Escritura Pública de Doação de Posse, lavrada em 07/03/2025, no Serviço do 6º Ofício de Justiça da Comarca de Nova Iguaçu, Livro 279, Folhas 266/268, Ato 100, o imóvel é composto de: 01 sala, 01 quarto, 01 varanda, 01 cozinha, 01 banheiro. Com uma área construída de 86,40m². Cadastrada na Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo, sob o nº 1214105. A posse do referido imóvel foi adquirida pelos outorgantes doadores em 15 de Maio de 2008, de forma mansa e pacífica, sem qualquer turbação, ininterruptamente e sem oposição judicial, conforme a Escritura de Cessão de Posse, lavrada em 15/05/2008, no Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, no Livro 362-E, fls. 117, ato nº 079. A Escritura Pública de Doação de Posse expressamente declara que os doadores "doam ao outorgado donatário, sem qualquer condição ou restrição, e assim lhe cede e transfere toda posse, que tinham sobre o dito imóvel, havendo-o desde já por empossado no mesmo, por força deste instrumento e da cláusula constituti, obrigando-se, por si, herdeiros e sucessores, a fazerem esta doação sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, e para efeitos fiscais dão a presente doação o valor de R\$39.714,80, subrogando-o em consequência em todos os direitos oriundos do exercício da mesma posse".



Apesar da descrição contida na escritura de posse, o imóvel atualmente apresenta uma configuração física não averbada, composta por 4 quartos distribuídos em 2 casas independentes: Casa Principal: Contém 3 quartos, sala, cozinha e banheiro. Casa Menor (Edícula): Contém 1 quarto, sala e banheiro. Áreas Externas: Possui também um banheiro externo, chuveirão e área de churrasqueira.

Importante: O arrematante adquire a posição jurídica de possuidor, com todos os direitos e ações inerentes a essa posse, incluindo o direito de defender a posse contra terceiros (ações possessórias) e, eventualmente, o direito de pleitear a propriedade por meio da usucapião, caso preencha os requisitos legais. Conforme expressamente declarado na Escritura Pública de Doação de Posse, a presente escritura declaratória de posse não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo tão somente para instrução de ação possessória própria na forma da Lei. O arrematante assume a responsabilidade pela boa ou má liquidação dos direitos que ora adquire.

3. DATAS E HORÁRIOS:

Primeiro Leilão: 10/06/2025 às 14h00. Segundo Leilão: 25/06/2025 às 14h00. (caso não haja licitantes no primeiro)

Em caso de leilão negativo nas datas acima, os direitos e ações sobre a posse do bem serão ofertados em VENDA DIRETA a partir do fechamento do Segundo Leilão, sendo considerado vencedor aquele que realizar a melhor oferta (condicionada à aceitação do vendedor).

4. VALORES:

Lance Mínimo no Primeiro Leilão: R\$645.000,00 (Seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

Lance Mínimo no Segundo Leilão: R\$420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil reais)

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O arrematante poderá pagar à vista ou através de Acordo de Parcelamento (caso não haja lances à vista e condicionada à aceitação do vendedor).

6. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante em até 24 horas após o arremate. O Auto de Arrematação somente será lavrado após a comprovação do pagamento do valor do leilão e da comissão do leiloeiro.



7. TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E AÇÕES SOBRE A POSSE: A transferência dos direitos e ações sobre a posse se dará da seguinte forma:

Pagamento à vista: Os direitos e ações sobre a posse do imóvel serão transferidos ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios, tão logo seja comprovada a transferência bancária para quitação integral do valor pelo qual os direitos foram arrematados.

Acordo de Parcelamento: Caso ocorra um acordo de parcelamento, por instrumento particular, o prazo para a transferência dos direitos e ações sobre a posse será pactuado entre as partes e indicado na Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Possessórios.

8. DÉBITOS: O arrematante não assumirá quaisquer débitos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, condomínio, taxas e outros, que sejam anteriores à data da arrematação. Quaisquer débitos existentes serão de responsabilidade do vendedor dos direitos e ações sobre a posse.

9. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO: O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, através do site www.rafaelcoutinho.lel.br ou do aplicativo Rafael Coutinho Leiloeiro, disponível para download nas lojas de aplicativos da Apple e Google.

Para participar, siga os passos:

Cadastro: Realize seu cadastro no site ou aplicativo com antecedência mínima de 24 horas do início do leilão.

Habilitação: Envie a documentação necessária para habilitação através do site/aplicativo.

Acesso ao leilão: No dia e horário do leilão, acesse o site ou aplicativo e faça login com seus dados de cadastro.

Lances: Durante o leilão, você poderá enviar seus lances online através da plataforma.

Observações:

A participação no leilão implica na aceitação integral das condições estabelecidas neste edital e nas Instruções Normativas da JUCERJA.

O leiloeiro se reserva o direito de recusar lances de participantes que não estejam devidamente



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 82 Sala 412
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

habilitados ou que não cumpram as regras do leilão.

Em caso de dúvidas sobre o processo de participação, entre em contato com o leiloeiro através dos canais de atendimento disponibilizados no site/aplicativo.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS: a) A cessão dos direitos e ações sobre a posse será efetuada no estado físico e documental em que se encontra o imóvel, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas. b) Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à arrematação dos direitos e ações sobre a posse, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI (se aplicável à cessão de direitos possessórios), emolumentos cartorários para a Escritura de Cessão de Direitos Possessórios, registros (se cabíveis), etc. c) O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e os direitos e ações sobre a posse leiloados. d) Reitera-se que a presente cessão de direitos e ações sobre a posse não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo tão somente para instrução de ação possessória própria na forma da Lei. O arrematante está ciente e concorda que adquire apenas os direitos possessórios sobre o bem, e não a propriedade plena. A aquisição de direitos possessórios não confere ao arrematante o título de propriedade, mas sim a continuidade da posse com todos os seus atributos e a possibilidade de, futuramente, buscar a regularização da propriedade por meio dos instrumentos legais cabíveis, como a usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais. e) É altamente recomendável que o potencial arrematante busque assessoria jurídica especializada em direito imobiliário antes de participar do leilão, para análise detalhada dos riscos e benefícios inerentes à aquisição de direitos e ações sobre a posse, bem como para compreender os procedimentos necessários para eventual regularização da propriedade.

Para mais informações, entre em contato com o leiloeiro através do telefone **+55 21 96475-6221** ou e-mail **rafaelcoutholeiloeiro@gmail.com**.

Rio de Janeiro, 30 de maio de 2025.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA