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

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

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, o 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.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lotes de Terras designados pelas matrículas 11.885, 11.886, 11.887, 11.888, 3.363, 3.364, 3.365, 3.366, 3.367, 3.368, 3.369, 3.370, que juntas formam área aproximada de 16.800 m², localizados na Estrada do Mato Alto 4316, esquina com a Estrada do Aterrado do Rio, em Guaratiba, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. A propriedade está configurada como um sítio e conta com um complexo de residências que totalizam **12 suítes**, distribuídas em:

- Uma casa principal com 7 suítes
- Uma segunda casa com 3 suítes
- Uma terceira casa com 2 suítes
- Uma construção adicional com 4 quartos térreos
- Uma casa de caseiro com 2 quartos

Todas as construções, apesar de antigas, possuem **estrutura sólida e bem conservada**.

O sítio dispõe de:

- **Campo de futebol**

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

- **Piscina refrescante**
- **Quadra de tênis**
- **Duas churrasqueiras**
- **Vestiários masculino e feminino**

3. DATAS E HORÁRIOS:

- Primeiro Leilão: 14/05/2025 às 13h00
- Segundo Leilão: 11/06/2025 às 13h30 (caso não haja licitantes no primeiro leilão)
- Em caso de leilão negativo nas datas acima, o bem será ofertado em VENDA DIRETA a partir do fechamento do Segundo Leilão, sendo considerado vencedor aquele que realizar a primeira oferta a partir de 50% do valor de avaliação.

4. VALORES:

- Avaliação: R$13.400.000,00 (Treze milhões e quatrocentas mil reais)
- Lance Mínimo no Primeiro Leilão: R$13.400.000,00 (Treze milhões e quatrocentas mil reais)
- Lance Mínimo no Segundo Leilão: R$ 6.000.000,00 (Seis milhões de reais)

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O arrematante poderá pagar à vista ou utilizar financiamento bancário. As condições específicas de financiamento deverão ser verificadas junto às instituições financeiras pelo interessado antes do leilão.

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. POSSE DO IMÓVEL:

- Pagamento à vista: A posse do imóvel será entregue ao arrematante no ato da escritura de compra e venda, tão logo seja comprovada a transferência bancária para quitação integral do valor pelo qual o bem foi arrematado.

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

- Acordo de Parcelamento: Caso ocorra um acordo de parcelamento, por instrumento particular, o prazo para a posse do bem será pactuado entre as partes e indicado na Escritura de Promessa de Compra e Venda.
- Financiamento Bancário: A guia de ITBI quitada e confirmada pela Secretaria Municipal de Fazenda da Cidade do Rio de Janeiro, deverá ser apresentada no ato da assinatura do Contrato de Financiamento Bancário, o qual deverá ter força de Escritura, sendo que a posse do bem será entregue ao arrematante após a comprovação do deferimento desta transação, no respectivo Registro Geral de Imóveis.

8. DÉBITOS:

O arrematante não assumirá quaisquer débitos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, condomínio, taxas e outros.

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:

1. Cadastro: Realize seu cadastro no site ou aplicativo com antecedência mínima de 24 horas do início do leilão.
2. Habilitação: Envie a documentação necessária para habilitação do através do site/aplicativo.
3. Acesso ao leilão: No dia e horário do leilão, acesse o site ou aplicativo e faça login com seus dados de cadastro.
4. 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 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 venda 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 do imóvel, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI, emolumentos cartorários, registros, etc.

c) O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel leiloado.

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

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2025.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA