



**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 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, 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: São 4 lotes com terrenos conexos: 1) Lote 12, no bairro Poço Fundo, Colinas do Lago do Sal; 2) Lote 24 do desmembramento Boqueirão; 3) Lote 23 do desmembramento Boqueirão; e 4) Lote 11 do Loteamento "Colinas do Lago do Sal II", no bairro Poço Fundo.

Sobre o terreno foi construída uma casa de alto padrão com total infraestrutura. Com uma área total de 2000m² e 650m² de área útil, esta propriedade oferece espaços amplos e confortáveis. A residência principal dispõe de 6 dormitórios, sendo 4 luxuosas suítes, e 7 banheiros, incluindo um lavabo. As áreas sociais incluem uma convidativa sala de estar e uma espaçosa sala de jantar. A cozinha é funcional e a área de serviço ampla. Possui espaço gourmet coberto, piscina, hidromassagem e sauna privativa. Conta ainda com varanda ampla, quintal ao ar livre e 4 (quatro) vagas de garagem.

Próximo aos destinos da Região dos Lagos: apenas 35km de Búzios, 15km de Cabo Frio e 25km de Arraial do Cabo.



3. DATAS E HORÁRIOS:

- **Primeiro Leilão:** 17/09/2025 às 14h00
- **Segundo Leilão:** 24/09/2025 às 14h00 (caso não haja licitantes no primeiro)
- Em caso de leilão negativo nas datas acima, o bem poderá ser ofertado 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:

- **Avaliação:** R\$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais)
- **Lance Mínimo no Primeiro Leilão:** R\$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais)
- **Lance Mínimo no Segundo Leilão:** R\$ 1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil 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. O imóvel aceita financiamento bancário.

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: A posse do imóvel será entregue ao arrematante pacificamente em até 30 (trinta) dias após a confirmação integral do pagamento do valor da arrematação, independentemente da modalidade de pagamento.

- **Pagamento à vista:** A posse do imóvel será entregue em até 30 (trinta) dias após a comprovação da transferência bancária para quitação integral do valor pelo qual o bem foi arrematado.
- **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, respeitando o prazo máximo de 30 dias após a confirmação da quitação integral.
- **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 em até 30 (trinta) dias 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.rafaelcouthino.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 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 leiloadado.



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

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, 08 de setembro de 2025.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA