



**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 - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN)

JUÍZO: 10ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DO RIO DE JANEIRO/RJ  
EXECUÇÃO FISCAL Nº 0511416-50.2011.4.02.5101/RJ  
EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL  
EXECUTADO: ASSOCIAÇÃO DOS SUBOFICIAIS E SARGENTOS DA MARINHA

O Leiloeiro Público Oficial RAFAEL RAMOS COUTINHO, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA - sob o nº 341, por meio de seu corretor PAULO RICARDO DA SILVA OLIVEIRA, matriculado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis/RJ, CRECI de nº 61236, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que devidamente autorizado, venderá em leilão público através do Sistema Comprei (plataforma oficial para captação de propostas de bens da PGFN), 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 BEM E DOCUMENTAÇÃO**

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 m<sup>2</sup> e 1.100 m<sup>2</sup>. 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.

### 3. DATAS E HORÁRIOS

#### FASE 1:

- Data inicial: 06/01/2026 às 08h00
- Data final: 05/02/2026 às 08h00
- Lance mínimo permitido: 50% do valor de avaliação
- Valor para arrematação imediata: 100% do valor de avaliação

#### FASE 2:

- Data inicial: 05/02/2026 às 08h01
- Data final: 31/10/2026 às 08h00
- Lance mínimo permitido: 50% do valor de avaliação
- Valor para arrematação imediata: 50% do valor de avaliação
- **ATENÇÃO:** A fase 2 somente inicia em caso de leilão negativo na fase 1.

### 4. AVALIAÇÃO DO BEM



- R\$9.000.000,00 (Nove milhões de reais).

## 5. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, através do Sistema Comprei, plataforma de captação de propostas da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN.

Para participar, acesse este link e siga as instruções abaixo:

LINK: <https://comprei.pgfn.gov.br/anuncio/detalhe/70588>

Abaixo do nome do vendedor PAULO RICARDO DA SILVA OLIVEIRA, localize o botão "**Compra Imediata**" ou "**Faça sua Proposta**". Será solicitado seu login do gov.br. Após o login, preencha seus dados solicitados. Na grande maioria dos leilões você poderá escolher se fará o pagamento à vista ou parcelado em até 60 vezes (Entrada de 25% + 59 vezes). Siga os passos e conclua sua compra/proposta.

Observações:

- Se no link acima houver a mensagem "**Bem pendente de liberação**" significa que ainda existe pendência, seja judicial ou administrativa, aguardando para que o leilão prossiga e portanto não será possível realizar o lance até que o sistema libere e remova esta mensagem.
- A participação no leilão implica na aceitação integral das condições estabelecidas neste edital e nas Instruções Normativas da JUCERJA.
- Em caso de dúvidas sobre o processo de participação, entre em contato com o leiloeiro através dos canais de atendimento disponibilizados no site/aplicativo [www.rafaelcouthino.lel.br](http://www.rafaelcouthino.lel.br).

## 6. PROPOSTA DE COMPRA

- A proposta será feita exclusivamente no Sistema Comprei.
- Não terá validade proposta oferecida fora do Sistema Comprei, ainda que esteja cadastrado e tenha dado lances no site [www.rafaelcouthino.lel.br](http://www.rafaelcouthino.lel.br), servindo este site exclusivamente para fins publicitários.



## **7. PAGAMENTO**

- O pagamento do bem no Sistema Comprei deverá ser realizado no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a disponibilização da guia de recolhimento, que poderá ser DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) emitido na plataforma ou DJE (Guia Judicial) emitida e enviada pelo vendedor/leiloeiro.
- O Sistema Comprei não envia links de pagamento.

## **8. VENDA PARCELADA**

- Antes de concluir sua proposta, você pode simular as condições de parcelamento, que podem variar. Você pode também consultar o leiloeiro.
- O parcelamento segue o disposto na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022. Neste caso, o valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa SELIC, calculada mensalmente a partir da data de alienação até o mês anterior ao pagamento e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.
- No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.
- Deverá ser registrada hipoteca em favor do credor, a qual será cancelada mediante apresentação de termo de quitação de parcelamento, quando da quitação do acordo.
- O inadimplemento autoriza a promoção, em face do comprador, da execução do valor devido e multa, nos termos do art. 98, da Lei nº 8.212, de 1991.

## **9. AUTO DE ALIENAÇÃO**

- Após o pagamento, o AUTO DE ALIENAÇÃO é emitido pelo Sistema Comprei e disponibilizado para assinatura pelo comprador e vendedor. Após, um representante da União, Procurador da Fazenda Nacional, assinará o documento e o apresentará em Juízo para homologação.

## **10. CARTA DE ALIENAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE**

- A entrega do bem (Imissão na Posse) ocorrerá após a assinatura, pelo Juiz, da Carta de Alienação.

## **11. REGISTRO DE PROPRIEDADE**



- O comprador arcará com despesas e custos relativos à transferência patrimonial dos bens adquiridos.
- No prazo de 30 dias após a imissão na posse ou recebimento do bem, o comprador deve registrar sua propriedade (e, se for o caso, a hipoteca), sob pena de invalidação do negócio. O ato deve ser feito rapidamente, para evitar problemas futuros envolvendo a manutenção do bem em nome de terceiros.

## **12. VEDAÇÕES AO NEGÓCIO**

- O comprador está ciente, em conformidade com o termo de aceite do usuário, das limitações para celebração de negócio previstas no art. 890, da Lei nº 13.105, de 2015 (Código de Processo Civil).

## **13. COMISSÃO DO LEILOEIRO**

A comissão do leiloeiro/vendedor 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 Alienação somente será lavrado após a comprovação do pagamento do valor do leilão e da comissão do leiloeiro/vendedor.

## **14. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

a) A venda deste bem através do Sistema Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, portanto, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro público, salvo disposição judicial em sentido diverso. É importante conferir se há ressalvas na decisão judicial que incluiu o bem na plataforma.

b) A alienação de bens ocorre *ad corpus*, ou seja, os bens serão vendidos e entregues no estado de conservação em que se encontrarem, não havendo responsabilidade do Sistema Comprei, ou do Credor, ou do Leiloeiro/Vendedor quanto a dimensões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas.

c) Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI, emolumentos cartorários, registros, etc.

d) O Leiloeiro/Vendedor não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o bem leilado.



**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 [rafaelcoutinholeiloeiro@gmail.com](mailto:rafaelcoutinholeiloeiro@gmail.com).

Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2026.

Rafael Ramos Coutinho  
Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA