



**RAFAEL  
COUTINHO**  
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA  
Rua Visconde de Pirajá 207 #303  
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

## EDITAL DE LEILÃO

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 quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que devidamente autorizado pelo Comitente Vendedor **MARCOS ANDRÉ ARAGÃO DE CASTRO** (devidamente qualificado como proprietário na Matrícula do Imóvel), venderá em leilão público, 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 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

Loja 127, situada na Rua Augusto de Vasconcelos, nº 544, no empreendimento Pátio Campo Grande, em Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, unidade comercial com área privativa de 32,76m<sup>2</sup>. O imóvel está devidamente regularizado sob a matrícula 212.993, com jurisdição no 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, e possui a inscrição municipal 3.227.961-4. O imóvel está inserido em um centro comercial que combina compras, negócios e lazer em um único conceito, oferecendo infraestrutura completa com acessibilidade, banheiros públicos, playground e espaços de conveniência, como cafés e bistrôs. Sua localização é um dos maiores benefícios, estando em uma das vias mais movimentadas do centro de Campo Grande, paralela ao calçadão da Rua Coronel Agostinho, o que garante um intenso fluxo de pedestres e excelente visibilidade comercial. Além da facilidade de acesso por transporte público, devido à proximidade imediata com a estação de trem e diversas linhas de ônibus, o centro comercial atrai um público diversificado que busca desde serviços especializados, como assistência técnica e estética, até gastronomia, consolidando o local como um polo de consumo consolidado na Zona Oeste. Vale destacar que o imóvel possui "habite-se" concedido desde 2014, convenção de condomínio



registrada e é classificado como não foreiro.

### 3. DA APROVAÇÃO DA ARREMATAÇÃO (VENDA CONDICIONAL)

A venda do presente imóvel, seja no Primeiro Leilão, Segundo Leilão ou em Venda Direta (se aplicável), será realizada em **caráter condicional**. Isso significa que a arrematação estará sujeita à **expressa aprovação do Comitente Vendedor** no prazo improrrogável de **5 (cinco) dias úteis** contados a partir da data de realização do leilão ou da formalização da oferta na Venda Direta.

- Caso o Vendedor **APROVE** a arrematação dentro do prazo estipulado, o processo de venda prosseguirá normalmente, com a assinatura do Auto de Arrematação e demais trâmites descritos neste Edital.
- Caso o Vendedor **NÃO APROVE** a arrematação, seja por recusa expressa ou por ausência de manifestação dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, o lance será considerado **NÃO CONCRETIZADO**, e a arrematação será **nula de pleno direito**. Eventuais valores já pagos pelo arrematante (como sinal, comissão do leiloeiro) serão integralmente restituídos, corrigidos monetariamente pelo índice do TJERJ a partir da data do pagamento, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a comunicação da não aprovação. O Leiloeiro não será responsável por qualquer outra despesa ou custo incorrido pelo proponente em virtude da não aprovação.

Este caráter condicional visa proteger o interesse do Vendedor e otimizar o processo de venda, garantindo a melhor oportunidade de negócio para todas as partes envolvidas.

### 4. DATAS E HORÁRIOS

- **Primeiro Leilão:** 17/06/2026 às 14h00 (Horário de Brasília)
- **Segundo Leilão:** 24/06/2026 às 14h00 (Horário de Brasília) – caso não haja licitantes no primeiro leilão ou o lance vencedor não seja aprovado pela Vendedora.
- **Venda Direta:** Em caso de leilão negativo nas datas acima, ou não aprovação de lance nos leilões, o bem poderá ser ofertado em Venda Direta a partir do fechamento do Segundo Leilão. Nesta modalidade, o arrematante que realizar a melhor oferta (sujeita à aceitação do Vendedor e à condição de aprovação de 5 dias úteis) será considerado o vencedor.

### 5. VALORES



**RAFAEL  
COUTINHO**  
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA  
Rua Visconde de Pirajá 207 #303  
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

- **Lance Mínimo no Primeiro Leilão:** R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).
- **Lance Mínimo no Segundo Leilão:** R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) – equivalente a 50% do valor no Primeiro Leilão.

## 6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O arrematante poderá efetuar o pagamento do valor da arrematação à vista, em até 24 horas após a comunicação de aprovação da arrematação pelo Vendedor, através de TED/DOC ou Pix para conta a ser indicada pelo Leiloeiro. Alternativamente, poderá utilizar financiamento bancário, cujas condições específicas deverão ser verificadas junto às instituições financeiras pelo interessado ANTES da realização do leilão e da FORMALIZAÇÃO DO LANCE, devendo, contudo, realizar o pagamento de uma entrada no importe de 30% (trinta por cento) do lance à vista, em até 24 horas após a comunicação de aprovação da arrematação pelo Vendedor.

Caso a modalidade de pagamento escolhida pelo arrematante seja o financiamento bancário do valor remanescente de 70% (setenta por cento), considerando o prévio pagamento à vista da entrada de 30% (trinta por cento), o mesmo dispõe do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias para a devida formalização do financiamento. Portanto, a não obtenção do crédito no prazo estipulado implicará o dever de quitar integralmente o saldo com recursos próprios.

É importante ressaltar que a efetivação do pagamento e, conseqüentemente, a conclusão da arrematação, **dependem da prévia e expressa aprovação do Vendedor**, conforme detalhado na Seção 3 deste Edital.

## 7. 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 a comunicação de aprovação da arrematação pelo Vendedor. O Auto de Arrematação somente será lavrado após a comprovação do pagamento integral do valor do leilão e da comissão do Leiloeiro, e após a aprovação do Vendedor, conforme detalhado na Seção 3 deste Edital.

## 8. POSSE DO IMÓVEL E SITUAÇÃO JURÍDICA DE LOCAÇÃO

Fica expressamente consignado que o imóvel (loja) possui uma locação ativa sem contrato escrito, formalizada apenas verbalmente. O atual locatário já foi formalmente cientificado da venda por oferta pública e manifestou, de igual modo, seu desinteresse em exercer o direito



**RAFAEL  
COUTINHO**  
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA  
Rua Visconde de Pirajá 207 #303  
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

de preferência na compra. A manutenção do referido contrato verbal, sua eventual formalização por escrito, tratativas para desocupação voluntária, imissão na posse direta ou qualquer outro arranjo jurídico ou comercial serão de inteira e exclusiva responsabilidade, risco e custo do arrematante, eximindo o Vendedor e o Leiloeiro de qualquer obrigação, passivo ou ônus nesse sentido.

## 9. DÉBITOS

O arrematante **NÃO assume quaisquer débitos** incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação. Os débitos de natureza propter rem serão quitados integralmente com o produto da venda (fruto da arrematação), entregando-se o imóvel livre de ônus ao adquirente.

O imóvel apresenta o seguinte quadro de débitos aproximados até a data de publicação: IPTU: R\$4.013,70; Condomínio: R\$10.521,37 (valor estimado acumulado); e Taxa de Incêndio (FUNESBOM): R\$453,73.

## 10. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, através do site [www.rafaelcoutinho.lel.br](http://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, preenchendo todos os dados solicitados de forma completa e correta.
2. **Habilitação:** Envie a documentação necessária para habilitação do seu cadastro através do site/aplicativo. A documentação exigida inclui, mas não se limita a, RG, CPF, comprovante de residência e, para pessoas jurídicas, contrato social e documentos dos sócios administradores.
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. Lembre-se que todos os lances são irrevogáveis e irretiráveis, e a arrematação estará sujeita à aprovação da Vendedora conforme a Seção 3.



**RAFAEL  
COUTINHO**  
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA  
Rua Visconde de Pirajá 207 #303  
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

### Observações:

- A participação no leilão implica na aceitação integral das condições estabelecidas neste Edital, bem como nas Instruções Normativas da JUCERJA.
- O Leiloeiro se reserva o direito de recusar lances de participantes que não estejam devidamente habilitados, que não cumpram as regras do leilão ou cujos cadastros apresentem inconsistências.
- Em caso de dúvidas sobre o processo de participação, entre em contato com o Leiloeiro através dos canais de atendimento disponibilizados no site/aplicativo.

## 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

a) A venda será efetuada no estado físico e documental em que se encontra o imóvel, em caráter "**ad corpus**". Quaisquer pequenas diferenças de metragem, se existirem, serão irrelevantes para o preço, e o arrematante não poderá exigir complementação de área ou devolução de valores por eventual diferença. É de responsabilidade do interessado a análise de toda a documentação disponível. b) Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à arrematação do imóvel e sua regularização pós-leilão, tais como taxas, alvarás, certidões (exceto as de débitos anteriores à arrematação, que são de responsabilidade do Vendedor), ITBI, emolumentos cartorários, registros, e quaisquer outras despesas necessárias à transferência da propriedade para seu nome, após a aprovação do Vendedor. c) O Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel leiloado, ressaltando-se o caráter informativo das descrições. d) Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Edital;

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, 09 de junho de 2026.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA