



**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: 07ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÃO FISCAL DE SÃO GONÇALO/RJ

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5025024-72.2020.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SANDRA LUCIA MARTINS DE ALMEIDA

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

Este imóvel consiste em uma cobertura residencial única, identificada pelo número 301, localizada em um edifício de apenas três andares de frente para o mar, situado na Avenida do Pepê, nº 1208, na valorizada região da Praia do Pepê, no bairro da Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. A localização é considerada uma das áreas mais nobres e desejadas da orla carioca, oferecendo acesso direto à praia, além de proximidade com comércios de alto padrão, quiosques famosos e infraestrutura completa de lazer e serviços na Zona Oeste da cidade. Urbanisticamente, o imóvel pertencia originalmente à circunscrição da antiga freguesia de Jacarepaguá, estando edificado sobre o lote 7 da Quadra W do Projeto de Alinhamento e Loteamento 5494. O terreno total do empreendimento possui dimensões de 12,00 metros de frente e fundos por 42,00 metros de extensão em ambas as laterais.



Conforme os registros oficiais, a construção do prédio teve seu habite-se concedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo em 23 de dezembro de 2004, com a devida averbação da obra concluída em julho de 2005. Em termos de espaço e infraestrutura privativa, o imóvel conta com uma área construída total de aproximadamente 313 metros quadrados e possui o direito de uso de 4 vagas de garagem, as quais estão distribuídas entre o subsolo e o pavimento de acesso do edifício. No que diz respeito às frações ideais do terreno, a cobertura responde por uma cota de 0,2486, enquanto cada uma das quatro vagas de garagem corresponde a uma fração de 0,0072. O bem está devidamente registrado sob a matrícula de número 291663 na ficha 1 do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Nos documentos disponibilizados no processo nota-se uma divergência formal relacionada à identificação cadastral do imóvel. Na abertura original da matrícula do imóvel no Registro Geral em 2005, a unidade foi cadastrada sob a inscrição municipal número 0606831-6. Posteriormente, em uma averbação datada de setembro de 2006, o número do imposto predial e territorial foi modificado e atualizado para 3061047. Contudo, no laudo de vistoria e avaliação produzido pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal da Justiça Federal em março de 2026, o cadastro imobiliário junto à Prefeitura do Rio de Janeiro foi registrado com uma grafia ligeiramente diferente, constando sob o número 3.061.054-7. Adicionalmente, por não ter sido possível ao avaliador judicial realizar a vistoria interna do bem devido à ausência de respostas do atual morador, os registros oficiais mais recentes não trazem detalhes técnicos descritivos sobre o real estado de conservação interna, divisões de cômodos ou o nível dos acabamentos atuais da cobertura. 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: 17/07/2026 às 08h00
- Data final: 17/08/2026 às 08h00
- Lance mínimo permitido: 50% do valor de avaliação
- Valor para arrematação imediata: 100% do valor de avaliação

FASE 2:

- Data inicial: 17/08/2026 às 08h01
- Data final: 12/05/2027 às 08h00
- Lance mínimo permitido: 50% do valor de avaliação



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

- 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/80617>

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.rafaelcoutinho.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.rafaelcoutinho.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,



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

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 leiloadado.

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, 08 de Julho de 2026.

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