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

EDITAL DE VENDA DIRETA CONDICIONADA

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(s) proprietário(s) do imóvel referido neste anúncio, doravante PROPRIETÁRIO, promoverá a prospecção de interessados para a alienação do imóvel adiante descrito, na modalidade de Venda Direta Condicionada, mediante as seguintes condições:

1. DO OBJETO E DA MODALIDADE

1.1. O presente Edital estabelece as regras gerais para a venda do imóvel do PROPRIETÁRIO, abaixo identificado.

1.2. A modalidade de Venda Direta Condicionada terá a oferta encerrada pelo LEILOEIRO no momento em que o primeiro interessado apresentar o lance pelo valor mínimo solicitado pelo PROPRIETÁRIO.

1.3. Após a confirmação do lance, o LEILOEIRO emitirá uma Ata de Venda Direta Condicionada, que servirá para formalizar o lance e como documento oficial de proposta a ser submetida à aprovação final do PROPRIETÁRIO.

2. DO IMÓVEL

Loja Comercial (Loja A), situada no térreo do Edifício Maria Beatriz, na Avenida Nossa Senhora de Copacabana nº 1.424, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, com área construída de 330,00 m² (trezentos e trinta metros quadrados), com direito a 2 (duas) vagas de garagem, registrada sob a matrícula nº 19.168, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ. Inscrição Municipal (IPTU) nº 0.092.795-4.

Ponto comercial de 330 m², com 4 banheiros, copa, salão amplo e pé-direito alto, localizado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, no Posto 6 — um dos trechos de maior circulação do bairro, a poucos metros da praia, do Arpoador e da estação de metrô General Osório. O imóvel tem fachada linear e ampla vitrine, com infraestrutura de ar condicionado, depósito e banheiros masculino, feminino e PNE, além de 2 vagas de garagem no próprio edifício. A configuração versátil atende farmácias, clínicas e laboratórios, academias e estúdios, redes de alimentação, concessionárias e lojas de grande porte — usos que a região já absorve com demanda

constante, beneficiada pelo fluxo de moradores, turistas e estrangeiros. Ocupação atual: imóvel livre e desocupado, com entrega imediata após a aprovação da proposta.

- Área construída: 330,00 m², conforme cadastro municipal do exercício de 2026.

- Vagas de garagem: 2 (duas).

- Tipologia: loja, no pavimento térreo.

- Inscrição Municipal (IPTU): 0.092.795-4.

- Matrícula: 19.168 — 5º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ.

- IPTU 2026: exercício anual de R$ 62.143,00, com cota única de R$ 57.792,99 e possibilidade de parcelamento em 10 (dez) cotas de R$ 6.214,30. Valor venal de R$ 2.423.208,00.

- Condomínio: R$ 827,46 por mês, referente à cota de junho de 2026, destinada à manutenção da garagem.

- Situação registral: certidão de ônus reais do 5º Ofício, de 29/03/2023 (Pedido 23/007897), sem registro de penhora ou arresto, constando apenas averbações de estado civil, doações e partilhas.

2.1. O imóvel é ofertado no estado físico e documental em que se encontra, em caráter AD CORPUS, sendo as medidas e confrontações meramente enunciativas.

3. DA APROVAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

3.1. Todas as vendas estão estritamente condicionadas à aprovação final e discricionária do PROPRIETÁRIO, independentemente da forma de pagamento.

3.2. Após a referida aprovação, a venda será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda equivalente, com força de escritura pública.

4. DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A Oferta Pública admitirá somente a modalidade de pagamento À VISTA.

4.2. Conforme diretrizes do PROPRIETÁRIO, não é permitida Carta de Crédito ou de Consórcio para a aquisição do imóvel anunciado, nem parcelamento do saldo.

5. DO VALOR E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

5.1. Valor mínimo de venda: R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

5.2. Fica estabelecida a comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor total da venda, a ser paga integralmente pelo COMPRADOR no ato do fechamento do negócio.

5.3. Correrão por conta do adquirente todas as despesas relativas à aquisição do imóvel e sua regularização, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI, Taxa de Laudêmio (se for o caso), emolumentos cartorários, registros e quaisquer outras despesas necessárias à transferência da propriedade, após a aprovação do PROPRIETÁRIO.

6. DA POSSE, VISITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

6.1. A imissão na posse do imóvel ocorrerá de forma pacífica em até 60 (sessenta) dias após o fechamento do negócio, ou data acordada entre as partes, e a devida comprovação de recebimento de todos os valores acordados até o momento.

6.2. A visitação ao imóvel é permitida, mas deve ser agendada previamente com o LEILOEIRO.

6.3. O LEILOEIRO disponibilizará a documentação técnica (Matrícula, IPTU, etc.) mediante cadastro no site do LEILOEIRO e solicitação formal por e-mail.

7. 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 adquirente não poderá exigir complementação de área ou devolução de valores. É de responsabilidade do interessado a análise de toda a documentação disponível.

b) O Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel, ressalvando-se o caráter informativo das descrições.

c) Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Edital.

d) 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, 5 de novembro de 2026.

RAFAEL RAMOS COUTINHO

Leiloeiro Público Oficial – Matrícula nº 341 – JUCERJA

Rua Visconde de Pirajá, 207, Sala 303A – Ipanema – Rio de Janeiro/RJ

(21) 96475-6221 • www.rafaelcoutinho.lel.br