RAFAEL COUTINHO
leiloeiro público oficial

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

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN)

JUÍZO: 06ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro/RJ

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0524652-55.2000.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO-FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: GRAJAÚ COUNTRY CLUB

EXECUTADO: VICTORINO LUIZ VICENTE FERREIRA

EXECUTADO: CELSO SILVA XAVIER

EXECUTADO: HELIO DA SILVA BARBOSA

EXECUTADO: JORGE MANUEL VIEGAS VIANA

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 FERNANDO VALVERDE TAVEIRA, matriculado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis/RJ, CRECI de nº 48970, 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.

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

2. DESCRIÇÃO DO BEM E DOCUMENTAÇÃO

Imóvel comercial composto pelo lote 1 do PAL 36.611, localizado na Rua Professor Valadares, nº 262, Grajaú, Rio de Janeiro/RJ, registrado na matrícula nº 28.433 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. O bem levado a leilão é o constante da referida matrícula nº 28.433, em sua integralidade. O imóvel comporta a sede do Grajaú Country Club, compreendendo terreno de aproximadamente 15.500 m² e área construída de 7.981 m², com sede social robusta, parque aquático, quadras poliesportivas e amplas áreas de convivência.

O imóvel comporta a sede do tradicional Grajaú Country Club, um complexo comercial e recreativo completo em área residencial consolidada e valorizada da Zona Norte do Rio de Janeiro. A infraestrutura encontra-se em pleno uso, contando com sede social, parque aquático, quadras poliesportivas e amplas áreas de convivência que atendem tanto ao setor de lazer quanto ao de eventos de grande porte. Trata-se de ativo de importante valor estratégico para grupos educacionais, clubes, centros esportivos ou desenvolvedores imobiliários que busquem um terreno de grandes proporções em solo urbano, com potencial de exploração extraordinário para diversos segmentos.

Documentação disponível no site do leiloeiro: certidão de matrícula atualizada, auto de penhora, certidão da penhora com laudo de avaliação do Oficial de Justiça e decisão judicial que deferiu a alienação. Constam da matrícula, como gravames, penhoras de natureza federal (R.3, R.4, R.6, R.7, R.8, R.10, R.12 e R.13), penhora trabalhista (R.9), penhora municipal (R.11) e indisponibilidade (AV.15), conforme registro cartorário — recomenda-se a integral conferência da documentação antes da proposta.

3. DATAS, HORÁRIOS E REGRAS DAS FASES

O leilão ocorrerá exclusivamente online, no Sistema Comprei, em duas fases, nos seguintes termos:

FASE 1 – COMPETIÇÃO DE PROPOSTAS

- Início: 22/01/2026, às 08h00

- Término: 21/02/2026, às 08h00

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

Nesta fase, o interessado poderá participar de duas formas: (i) adquirir o bem imediatamente, pelo valor integral da avaliação, clicando no botão “COMPRA IMEDIATA”, hipótese em que o leilão se encerra desde logo em favor do comprador; ou (ii) apresentar proposta pelo botão “FAÇA SUA PROPOSTA”, a partir do menor valor autorizado para esta fase (50% do valor de avaliação), admitida a competição entre os interessados durante todos os dias da fase 1. Na competição, um lance pode ser superado por outro e o proponente também poderá superar lances já apresentados; um lance não encerra a competição, que somente se encerra no término desta fase, às 08h00, sem qualquer prorrogação de tempo, sendo arrematante o titular do maior lance.

FASE 2 – LANCE DEFINITIVO (“GOL DE OURO”)

- Início: 21/02/2026, às 08h01

- Término: 06/12/2026, às 08h00

A fase 2 somente será iniciada automaticamente e apenas se não houver qualquer lance na fase 1 (leilão negativo). Nesta fase, o interessado poderá adquirir o bem imediatamente pelo menor valor autorizado para esta fase, exclusivamente pelo botão “COMPRA IMEDIATA” (50% do valor de avaliação). Diferentemente da fase 1, não há competição: basta um único lance, e o primeiro proponente a apresentá-lo encerra, naquele momento, o leilão e é declarado vencedor, à semelhança do gol de ouro.

4. AVALIAÇÃO DO BEM E VALORES POR FASE

- Valor de avaliação do bem: R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais).

- Compra imediata na fase 1: 100% do valor de avaliação.

- Menor valor autorizado para lance na fase 1 (competição): 50% do valor de avaliação.

- Menor valor autorizado para compra imediata na fase 2: 50% do valor de avaliação.

- Os valores e percentuais aplicáveis a cada fase são os constantes do anúncio do bem no Sistema Comprei, prevalecendo sempre estes sobre quaisquer outros valores citados em documentos da execução.

5. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

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

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 o link abaixo e siga as instruções:

LINK: https://comprei.pgfn.gov.br/anuncio/detalhe/71279

Abaixo do nome do vendedor FERNANDO VALVERDE TAVEIRA, localize o botão "COMPRA IMEDIATA" (aquisição imediata pelo valor fixado para a fase) ou o botão "FAÇA SUA PROPOSTA" (competição de lances da fase 1). Será solicitado seu login do gov.br. Após o login, preencha seus dados solicitados. Você poderá escolher entre pagamento à vista ou parcelado, neste caso com entrada mínima de 25% e saldo em até 59 parcelas mensais. 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.

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

- 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 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. O desembaraço, a apresentação de petição no processo judicial para defender a arrematação e o enfrentamento de qualquer questionamento advindo do processo são de responsabilidade exclusiva do comprador, com seu advogado, e não do leiloeiro.

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 leiloado. O presente edital tem cunho meramente publicitário e explicativo, não podendo ser usado como prova em caso de divergência, anulações ou suspensões, prevalecendo sempre os dados originais constantes do Sistema Comprei. 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, 22 de janeiro de 2026.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA