RAFAEL
COUTINHO
leiloeiro público oficial

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

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL – VENDA CONDICIONAL

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 pela Vendedora **ELCA EMPRESA DE LOGÍSTICA CARIOCA S/A** (devidamente qualificada como proprietária na Matrícula do Imóvel), venderá em leilão público, na modalidade online, os imóveis abaixo descritos, 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 (que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel), 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 DOS IMÓVEIS

Imóvel de Matrícula nº 23472 inscrita no 12º RGI do Rio de Janeiro - Lote 01 do PAL 47.261, da Avenida Brasil, Santíssimo, na Freguesia de Campo Grande, com área de 7.186,00m². Inscrição Municipal nº 3159493-0, Tipologia Terreno, Débito de IPTU R$518.837,61 (quinhentos e dezoito mil e oitocentos e trinta e sete reais e sessenta e um centavos) atualizado até 05/05/2026.

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 da Vendedora, ELCA EMPRESA DE LOGÍSTICA CARIOCA S/A**, no prazo improrrogável de **5 (cinco) dias úteis** contados a partir da data de realização do

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

leilão ou da formalização da oferta na Venda Direta.

- Caso a Vendedora **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 a Vendedora **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 da Vendedora e otimizar o processo de venda, garantindo a melhor oportunidade de negócio para todas as partes envolvidas.

4. DATAS, HORÁRIOS E REALIZAÇÃO DOS LEILÕES

- **Primeiro e Segundo Leilão:** 17/11/2026, sendo o primeiro leilão às 14h00min (Horário de Brasília). Não havendo licitantes no primeiro leilão, o segundo leilão será no dia 17/11/2026 às 14h30min (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 na data 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 da Vendedora e à condição de aprovação de 5 dias úteis) será considerado o vencedor.

5. VALORES

- **Lance Mínimo no Primeiro Leilão:** R$3.860.000,00 (três milhões, oitocentos e sessenta mil reais).
- **Lance Mínimo no Segundo Leilão:** R$2.970.000,00 (nove milhões, novecentos e setenta mil reais).

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

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.

É importante ressaltar que a efetivação do pagamento e, consequentemente, 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 pela Vendedora. 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 da Vendedora.

8. POSSE DO IMÓVEL

A posse do imóvel será entregue ao arrematante no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a comprovação do pagamento do valor da arrematação e da aprovação da Vendedora.

- Pagamento à vista: A posse será transmitida por termo de entrega e recebimento, ou na data da lavratura da escritura de compra e venda, após o prazo de 30 dias da comprovação da transferência bancária para quitação integral do valor e após a aprovação da Vendedora.
- Financiamento Bancário: A posse do bem será entregue após o prazo de 30 dias da comprovação do deferimento e registro do Contrato de Financiamento Bancário (que deverá ter força de Escritura) no respectivo Registro Geral de Imóveis, e após a aprovação da Vendedora. A guia de ITBI quitada e confirmada pela Secretaria Municipal de Fazenda da Cidade do Rio de Janeiro deverá ser apresentada no ato da assinatura do Contrato de Financiamento Bancário.

9. DÉBITOS

O arrematante **NÃO assume quaisquer débitos** incidentes sobre o imóvel até a data da

arrematação ou assinatura do contrato de financiamento (se o pagamento for através de financiamento). Quanto a isso, cabe mencionar (i) a existência da Execução Fiscal nº 0158516-13.2023.8.19.0001, ainda pendente quanto à inclusão da Vendedora no polo passivo da cobrança de IPTU referente ao imóvel de matrícula nº 23.472, relativa aos exercícios de 2019 a 2022, bem como (ii) a existência de débitos entre 2012 e 2026 referentes aos imóveis, conforme consta na certidão enfitêutica dos bens.

Posto isso, ressalte-se que tais débitos são de responsabilidade exclusiva da Vendedora, a qual se compromete a promover sua integral quitação, garantindo ao arrematante a aquisição do imóvel livre de quaisquer ônus financeiros pretéritos.

10. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, através do site 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 irretratáveis, e a arrematação estará sujeita à aprovação da Vendedora conforme a Seção 3.

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.
- Os valores atribuídos ao bem e ofertados nos leilões são mínimos e arbitrários, não traduzindo, portanto, em avaliação técnico-imobiliária, sendo a averiguação mercadológica e comercial de responsabilidade do arrematante.

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, ITBI, Taxa de Laudêmio (se for o caso), emolumentos cartorários, registros, e quaisquer outras despesas necessárias à transferência da propriedade para seu nome, após a aprovação da Vendedora. c) O Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel leiloado, ressalvando-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 **rafaelcoutinholeiloeiro@gmail.com**.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2026.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA