



EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL - INICIATIVA PARTICULAR

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 quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que devidamente autorizado, venderá em leilão público de iniciativa particular, 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 IMÓVEL:

Sala comercial de alto padrão, com 405 m², situada no 12º andar de um prestigiado edifício comercial no coração financeiro do Rio de Janeiro, com vista privilegiada para o icônico Edifício da Bolsa de Valores do Rio e deslumbrante vista lateral para o mar. O imóvel oferece um layout versátil, dividido em 12 salas, incluindo:

- **Amplo salão de frente para a rua:** Com vista lateral para o mar, ideal para recepção ou área de convivência.
- **Sala de reunião:** Espaço reservado para reuniões e apresentações.
- **Cozinha completa com copa:** Ambiente funcional e espaçoso para refeições e coffee breaks.
- **Sala de informática:** Ambiente dedicado para infraestrutura de TI.
- **Sala de arquivos:** Espaço organizado para armazenamento de documentos.
- **3 banheiros:** Conforto e privacidade para colaboradores e visitantes.
- **Salas com tamanhos diversos:** Flexibilidade para adaptar o espaço às necessidades do seu negócio.

Localização estratégica no coração do Centro do Rio, a poucos passos da estação do VLT, que



se conecta ao metrô e facilita o acesso a toda a cidade. A uma curta caminhada das barcas para Niterói, oferece uma conexão rápida e agradável com a cidade vizinha. A proximidade do Aeroporto Santos Dumont garante agilidade para seus negócios e viagens. Além disso, a região conta com diversas opções de estacionamento nas proximidades, proporcionando ainda mais comodidade para você, seus colaboradores e clientes.

O edifício oferece infraestrutura completa e moderna, incluindo:

- **Auditório equipado:** Ideal para eventos, treinamentos e reuniões de grande porte.
- **4 elevadores sociais:** Rapidez e conforto no deslocamento entre os andares.
- **Portaria 24h com reconhecimento por biometria e cartão de acesso:** Segurança e controle de acesso para sua tranquilidade.

Valorização garantida: Com a retomada das operações da Bolsa de Valores do Rio prevista para março de 2025, a região experimentará um aumento na demanda por espaços comerciais de alto padrão, tornando este imóvel um investimento com grande potencial de valorização.

3. DATAS E HORÁRIOS:

- Primeiro Leilão: 12/02/2025 às 13h00
- Segundo Leilão: 12/02/2025 às 14h00 (caso não haja licitantes no primeiro)
- Em caso de leilão negativo nas datas acima, o bem será ofertado em VENDA DIRETA a partir do fechamento do Segundo Leilão, sendo considerado vencedor aquele que realizar a melhor oferta.

4. VALORES:

- Avaliação: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)
- Lance Mínimo no Primeiro Leilão: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais)
- Lance Mínimo no Segundo Leilão: R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais)

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O arrematante poderá pagar à vista ou utilizar financiamento bancário. As condições específicas de financiamento deverão ser verificadas junto às instituições financeiras pelo interessado antes do leilão.



6. 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 o arremate. O Auto de Arrematação somente será lavrado após a comprovação do pagamento do valor do leilão e da comissão do leiloeiro.

7. POSSE DO IMÓVEL:

- Pagamento à vista: A posse do imóvel será entregue ao arrematante no ato da escritura de compra e venda, tão logo seja comprovada a transferência bancária para quitação integral do valor pelo qual o bem foi arrematado.
- Acordo de Parcelamento: Caso ocorra um acordo de parcelamento, por instrumento particular, o prazo para a posse do bem será pactuado entre as partes e indicado na Escritura de Promessa de Compra e Venda.
- Financiamento Bancário: 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, o qual deverá ter força de Escritura, sendo que a posse do bem será entregue ao arrematante após a comprovação do deferimento desta transação, no respectivo Registro Geral de Imóveis.

8. DÉBITOS:

O arrematante não assumirá quaisquer débitos incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, condomínio, taxas e outros.

9. 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.
2. Habilitação: Envie a documentação necessária para habilitação do através do site/aplicativo.



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.

Observações:

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

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- a) A venda será efetuada no estado físico e documental em que se encontra o imóvel, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas.
- b) Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI, emolumentos cartorários, registros, etc.
- c) O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel leiloado.

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, 07 de fevereiro de 2025.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA