



## 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:

- **Tipo:** Casa de 2 pavimentos com área gourmet
- **Localização:** Rua Japeri 18, Centro de Queimados/RJ
- Terreno: 350m<sup>2</sup>
- Área construída: 260m<sup>2</sup>
- 4 quartos (2 suítes)
- 2 salas
- Cozinha e copa conjugadas
- 2 banheiros adicionais
- 2 áreas de serviço
- Varandão em L na frente
- Escada de granito
- Quintal
- Churrasqueira
- Garagem para 4 veículos (3 cobertos)



### 3. DATAS E HORÁRIOS:

- Primeiro Leilão: 18/09/2024 às 14h00
- Segundo Leilão: 19/09/2024 às 14h30 (caso não haja licitantes no primeiro)

### 4. VALORES:

- Avaliação: R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais).
- Lance Mínimo no Primeiro Leilão: R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)
- Lance Mínimo no Segundo Leilão: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta 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](http://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.



**RAFAEL  
COUTINHO**  
leiloeiro público oficial

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

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, 13 de setembro de 2024.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA