



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

EDITAL DE LEILÃO

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 Comitente Vendedora **IG INCORPORADORA GESTÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.329.048/0001-12 (devidamente qualificada como proprietária na Matrícula do Imóvel), venderá em leilão público, 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 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

Lote 06-B, situado no Bairro Santa Emília, no município de Belford Roxo/RJ, trata-se de gleba urbana com área total de 99.195,15m², frente principal de 454,83 metros e acesso principal pela Rua Suely. O imóvel está devidamente regularizado sob a matrícula nº 9.008, com jurisdição no 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo. Trata-se de gleba com vocação para uso misto, com potencial para aproveitamento logístico, industrial ou incorporação residencial de maior escala, dada a combinação de grande área, testada significativa, documentação formal e inserção em área urbana consolidada na Baixada Fluminense. O imóvel possui matrícula individualizada e ativa, titularidade em nome de pessoa jurídica definida, e histórico urbanístico relevante, configurando-se como bem de expressão imobiliária de relevante porte no contexto regional.

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 do Comitente Vendedor no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data de realização do 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 E HORÁRIOS

- **Primeiro Leilão:** 06/08/2026 às 14h00 (Horário de Brasília)
- **Segundo Leilão:** 13/08/2026 às 14h00 (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 nas datas 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\$ 6.100.000,00 (seis milhões e cem mil reais).
- **Lance Mínimo no Segundo Leilão:** R\$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais) – equivalente a 50% do valor no Primeiro Leilão.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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 pela Vendedora, através de TED/DOC ou Pix para conta a ser indicada pelo Leiloeiro. Alternativamente, poderá utilizar financiamento bancário, cujas condições específicas deverão ser verificadas junto às instituições financeiras pelo interessado ANTES da realização do leilão e da FORMALIZAÇÃO DO LANCE, devendo, contudo, realizar o pagamento de uma entrada no importe de 30% (trinta por cento) do lance à vista, em até 24 horas após a comunicação de aprovação da arrematação pela Vendedora.

Caso a modalidade de pagamento escolhida pelo arrematante seja o financiamento bancário do valor remanescente de 70% (setenta por cento), considerando o prévio pagamento à vista da entrada de 30% (trinta por cento), o mesmo dispõe do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias para a devida formalização do financiamento. Portanto, a não obtenção do crédito no prazo estipulado implicará o dever de quitar integralmente o saldo com recursos próprios.

É importante ressaltar que a efetivação do pagamento e, conseqüentemente, a conclusão da arrematação, dependem da prévia e expressa aprovação da Vendedora, 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, conforme detalhado na Seção 3 deste Edital.

8. POSSE DO IMÓVEL E SITUAÇÃO JURÍDICA DE OCUPAÇÃO

Fica expressamente consignado que o imóvel (gleba) é vendido no estado em que se encontra, quanto à sua situação de posse e ocupação. Eventuais ocupações, posse direta por terceiros, posseiros, ou quaisquer situações fáticas ou jurídicas relacionadas à posse do imóvel, bem como tratativas para desocupação voluntária, imissão na posse direta ou qualquer outro arranjo jurídico ou comercial serão de inteira e exclusiva responsabilidade, risco e custo do arrematante, eximindo a Vendedora e o Leiloeiro de qualquer obrigação, passivo ou ônus nesse sentido.

9. DÉBITOS E ÔNUS



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

O arrematante **NÃO** assume quaisquer débitos incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação. Os débitos de natureza propter rem serão quitados integralmente com o produto da venda (fruto da arrematação), entregando-se o imóvel livre de ônus ao adquirente.

O imóvel apresenta ônus real de **hipoteca no valor de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**, registrada sob o R-4 da matrícula, em favor de **Nexus Engenharia e Consultoria Ltda.**, o qual será integralmente quitado pela Vendedora com o produto da arrematação, entregando-se o imóvel livre e desembaraçado de gravames ao adquirente.

O imóvel apresenta o seguinte quadro de débitos aproximados até a data de publicação: **IPTU**: a confirmar mediante certidão atualizada.

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



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

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.

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 (exceto as de débitos anteriores à arrematação, que são de responsabilidade da Vendedora), ITBI, 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 de Belford Roxo 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 **rafaelcoutholeiloeiro@gmail.com**.

Rio de Janeiro, 28 de julho de 2026.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA