



**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 pelo Vendedor **FABIANO VIANNA MESCOLIN** (devidamente qualificado como proprietário 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 de 1.117m² com vista infinita mar no Condomínio Portugalo em Angra dos Reis. O Condomínio é totalmente equipado com marina com capacidade para 400 barcos em vagas secas e molhadas, segurança padrão internacional com funcionários com cursos específicos de segurança e combate a incêndio, possuindo embarcações, rádios e monitoramento 24hs por câmeras.

Conforme se extrai da matrícula do bem, trata-se de: Lote nº 34, da Gleba "B", oriundo do remembramento dos lotes 34-A e 34-B, situado na Fazenda Itapinhoacanga, 3º distrito deste município, em Angra dos Reis, que mede 30,00 metros de Frente para a Estrada do Mirante; pelos Fundos mede 30,00 metros, divisando com a Estrada do Gambelo (ex-encosta), pelo Lado Direito mede 38,00 metros, confrontando com o lote 35 e pelo lado Esquerdo mede 36,00 metros, confrontando com o lote 33, formando a área total de 1.117,00m².

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 Vendedor, FABIANO VIANNA MESCOLIN**, 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 o Vendedor **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 o Vendedor **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 do Vendedor e otimizar o processo de venda, garantindo a melhor oportunidade de negócio para todas as partes envolvidas.

4. DATAS E HORÁRIOS

- **Primeiro Leilão:** 27/02/2026 às 14h00 (Horário de Brasília)
- **Segundo Leilão:** 28/02/2026 às 14h00 (Horário de Brasília) – somente ocorrerá 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 do Vendedor e à condição de aprovação de 5 dias úteis) será considerado o vencedor.

5. VALORES

- **Lance Mínimo no Primeiro Leilão:** R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

- **Lance Mínimo no Segundo Leilão:** R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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. 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 pelo Vendedor.

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 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 pelo Vendedor. 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 do Vendedor, conforme detalhado na Seção 3 deste Edital.

8. POSSE DO IMÓVEL

- **Pagamento à vista:** A posse será transmitida por termo de entrega e recebimento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a lavratura da escritura de compra e venda e seu registro no respectivo Registro Geral de Imóveis, isso mediante a comprovação da transferência bancária para quitação integral do valor e a expressa aprovação do



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

Vendedor. A guia de ITBI quitada e confirmada pela Secretaria Municipal de Fazenda da Cidade do Rio de Janeiro deverá ser apresentada pelo arrematante no ato da lavratura da escritura de compra e venda e seu registro no respectivo Registro Geral de Imóveis.

- Financiamento Bancário: A posse do bem será entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a comprovação do deferimento e registro do Contrato de Financiamento Bancário (que deverá ter força de Escritura) no respectivo Registro Geral de Imóveis, isso mediante a comprovação da transferência bancária para quitação integral da entrada de 30% (trinta por cento) e a expressa aprovação do Vendedor. A guia de ITBI quitada e confirmada pela Secretaria Municipal de Fazenda da Cidade do Rio de Janeiro deverá ser apresentada pelo arrematante no ato da assinatura do Contrato de Financiamento Bancário e seu registro no respectivo Registro Geral de Imóveis.

9. DÉBITOS

O arrematante **NÃO assume quaisquer débitos** incidentes sobre o imóvel. Isso inclui, mas não se limita a, débitos de IPTU, condomínio, taxas de incêndio e quaisquer outros ônus ou dívidas relacionadas ao imóvel que existam até a data da arrematação e aprovação. Tais débitos são de exclusiva responsabilidade do Vendedor, que se encarregará de sua quitação, proporcionando ao arrematante a aquisição de um imóvel livre de ônus financeiros anteriores.

Cumprido destacar, contudo, que caso o imóvel objeto do presente edital seja foreiro, a participação no certame/negociação implica a aceitação expressa de que o pagamento do laudêmio e a obtenção das respectivas certidões de autorização serão encargos do arrematante. Sendo assim, em momento algum, seja previamente ou após a formalização da Venda, tal ônus poderá ser cobrado do Vendedor.

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.

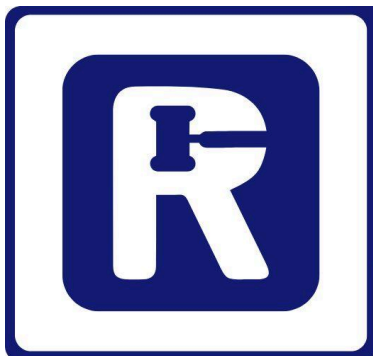
2. **Habilitação:** Envie a documentação necessária para habilitação do seu cadastro através do site/aplicativo. A documentação exigida inclui, mas não se limita a, RG, CPF, comprovante de residência e, para pessoas jurídicas, contrato social e documentos dos sócios administradores.
3. **Acesso ao Leilão:** 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 irretroatáveis, 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.

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 do Vendedor), ITBI, emolumentos cartorários, registros, e quaisquer outras despesas necessárias à transferência da propriedade para seu nome, após a aprovação do Vendedor. c) O Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel leiloado, ressaltando-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



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

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

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, 30 de abril de 2026.

Rafael Ramos Coutinho

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA