

**SUPERINTENDÊNCIA EXECUTIVA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO  
EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº 06/2026**

Consolidado em 27/05/2026

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 – O Município do Rio de Janeiro, por meio da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário (SUP-PA), torna público, por intermédio de seu leiloeiro e equipe de apoio, a realização da licitação, na modalidade de **LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº 06/2026**, do tipo **MAIOR LANCE**, para **ALIENAÇÃO DO IMÓVEL INDIVIDUALIZADO NO ITEM 4.1**, conforme as condições estabelecidas neste instrumento convocatório e seus anexos.

1.2 – O presente Leilão e a adjudicação decorrente deste procedimento regem-se por toda a legislação aplicável à espécie, especialmente pelas normas de caráter geral da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro – CAF, instituído pela Lei nº 207/80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 1/90, pelo Regulamento Geral do Código supra citado – RGCAF, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.221/81, pela Lei Complementar Municipal nº 252/2022, pelo Decreto Rio nº 51.629/2022, bem como pelas disposições constantes deste Edital e seus Anexos, normas que as proponentes declaram conhecer e a elas se sujeitam incondicional e irrestritamente.

1.3 – O Edital e seus Anexos podem ser obtidos em meio magnético na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo, sala 711, Cidade Nova, Rio de Janeiro, das 10 horas às 16 horas, mediante a entrega de 01 (um) pen drive para a realização da cópia dos arquivos, ou através site <http://licitaimoveis.rio>.

1.4 – As retificações do Edital obrigarão todas as licitantes e serão divulgadas pelos mesmos meios de divulgação deste Edital.

1.5 – Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório poderão ser enviados ao Leiloeiro até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico [celproprios.smf@prefeitura.rio](mailto:celproprios.smf@prefeitura.rio).

1.5.1 – O Leiloeiro responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido e limitado ao último dia anterior à data de abertura do certame. Para isso, poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do edital e dos anexos. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas pelo site <http://licitaimoveis.rio> e vincularão os participantes e a Administração.

1.6 – Os interessados poderão formular impugnações até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico: [celproprios.smf@prefeitura.rio](mailto:celproprios.smf@prefeitura.rio).

1.6.1 – Caberá ao Leiloeiro, auxiliado pelos responsáveis pela elaboração do edital e dos anexos, decidir sobre a impugnação no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado da data de recebimento da impugnação e limitado ao último dia anterior à data de abertura do certame.

1.7 – A licitação não prosseguirá nos atos ulteriores até que sejam prestados os esclarecimentos ou respondidas as impugnações existentes.

1.7.1 – Oferecida a resposta da Administração, a sessão de abertura do leilão será realizada em conformidade com o disposto nos itens 3.1, 3.2 e 3.3.

## **2. AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA LICITAÇÃO**

2.1 – Autorização do Exmo. Sr. Prefeito (conforme art. 252 do CAF), constante do Processo Administrativo nº SMF-PRO-2025/15120, de 04/05/2026, publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO de 06/05/2026.

## **3. DIA, HORÁRIO E LOCAL DA ENTREGA DOS ENVELOPES E DA ABERTURA DA SESSÃO**

3.1 – Os envelopes contendo as propostas deverão ser entregues, devidamente lacrados e identificados, à Comissão Especial de Licitação, obrigatoriamente acompanhados do comprovante de depósito da garantia de proposta (conforme item 8.3), no dia **29 de junho de 2026, das 10h até as 16h**, na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, localizada na Rua Afonso Cavalcanti, nº 455, Prédio Anexo, sala 711, Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ.

3.1.1 - O protocolo de recebimento não implica na aceitação do conteúdo, sendo apenas um comprovante de entrega tempestiva dos documentos.

3.1.2 - Sob nenhuma hipótese serão aceitos envelopes ou comprovantes de garantia entregues após o horário e data estabelecidos no item 3.1, independentemente do motivo do atraso.

3.1.3 - Os envelopes e comprovantes de garantia entregues antecipadamente permanecerão sob a guarda e responsabilidade da Comissão Especial de Licitação, mantendo-se o sigilo e a inviolabilidade dos mesmos até a abertura oficial em sessão pública.

3.2 – No dia **30 de junho de 2026, às 15h**, o leiloeiro iniciará a sessão pública do LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº 06/2026, no endereço Rua Afonso Cavalcanti, nº 455, Prédio Anexo, sala 512, Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ.

3.3 – No caso da licitação não poder ser realizada na data estabelecida, será adiada para o primeiro dia útil posterior, no mesmo horário e local, salvo designação expressa de outra data pelo Leiloeiro, a ser divulgada pelos mesmos meios de divulgação deste Edital.

#### **4. OBJETO**

4.1 – O presente LEILÃO tem por finalidade a alienação do imóvel localizado na **Rua Laura Teles, s/nº - Jacarepaguá - Lote 2 do PAL 41.993 (item 30 da Lei Complementar nº 275, de 08 de novembro de 2024)**, devidamente descrito, caracterizado e especificado no croqui e na certidão ou ônus reais constantes do Anexo I, no estado em que se encontre.

4.2 – A venda será feita ad corpus, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o MUNICÍPIO, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

4.3 – De acordo com o art. 77 da Lei nº 14.133/21 e com o § 3º do art. 3º da Lei Complementar 252/2022, fica **garantido ao atual ocupante do imóvel, o direito de preferência na sua aquisição**, através do pagamento do valor da maior proposta ofertada na presente licitação.

4.4 – Para os fins do presente Edital, consideram-se ocupantes aqueles que ocupam, inequivocamente, o imóvel objeto da presente licitação, tal como atestado pela Superintendência de Patrimônio Imobiliário, nos autos do processo administrativo nº SMF-PRO-2025/15120.

4.5 – O interessado, ao participar da presente licitação, está ciente, ainda, que o oferecimento da maior proposta não enseja, necessariamente, a adjudicação do objeto do certame, em razão do direito de preferência a ser eventualmente exercido pelo ocupante do imóvel.

4.6 – Caso ocorra renúncia ao direito de preferência na aquisição, fica o adjudicatário responsável por notificar o ocupante a desocupar o imóvel, bem como por adotar as providências cabíveis para sua imissão na posse.

4.7 – Em hipótese alguma o desconhecimento do estado em que se encontra o imóvel, seja em relação às medidas, características, funcionalidades, estado de conservação ou suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, às dívidas porventura existentes sobre o bem, bem como das condições registrais, poderá ser alegado como justificativa para a inexecução da proposta adjudicada ou qualquer obrigação referente ao negócio ajustado, não cabendo qualquer reclamação posterior.

#### **5. VALOR DA AVALIAÇÃO E OFERTA MÍNIMA**

5.1 – O imóvel descrito será alienado em Leilão, valendo como critério de julgamento o de **MAIOR LANCE POR IMÓVEL**.

5.2 – O valor mínimo a ser ofertado para a aquisição do imóvel corresponde a **R\$ 3.540.000,00 (três milhões e quinhentos e quarenta mil reais)**, conforme despacho autorizativo constante nos autos do processo ad-

ministrativo nº SMF-PRO-2025/15120.

5.3 – O valor de avaliação do imóvel é de R\$ 3.540.000,00 (três milhões e quinhentos e quarenta mil reais), conforme laudo de avaliação (Anexo II), elaborado pela Gerência de Análise e Avaliações Técnicas da Superintendência de Patrimônio Imobiliário e aprovada pela Comissão Especial de Avaliação criada pelo Decreto nº 87, de 05 de agosto de 1975, alterado pelo Decreto nº 36.566, de 04 de dezembro de 2012, com suas alterações posteriores, constante no processo administrativo nº SMF-PRO-2025/15120.

## **6. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

6.1 – As propostas deverão ser apresentadas, em 1 (uma) via assinada, conforme modelo constante no Anexo III, em envelope indevassável e fechado.

6.2 – Na proposta o licitante deverá ofertar o valor de aquisição do imóvel que pretenda adquirir, observado o valor mínimo estipulado no item 5.2. deste Edital.

6.3 – As licitantes arcarão com todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação de suas propostas.

6.4 – Serão desconsideradas quaisquer alternativas de preço ou outra condição não prevista neste Edital.

6.5 – Quaisquer ônus incidentes sobre o imóvel adquirido serão de inteira e exclusiva responsabilidade do arrematante.

6.6 – Os licitantes ficam obrigados a manter a validade da proposta por 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da licitação.

6.7 – Na hipótese de o MUNICÍPIO não assinar o Termo de Compra e Venda/Promessa de Compra e Venda com os licitantes vencedores, ou com outro, na ordem de classificação, no prazo de 60 (sessenta) dias, os licitantes ficarão liberados de quaisquer compromissos assumidos, salvo se prorrogada a validade da proposta por mais 60 (sessenta) dias, por manifestação expressa e formalizada junto à SUPPA por parte do licitante interessado.

6.8 – O envio da proposta vinculará a licitante ao cumprimento de todas as condições e obrigações inerentes ao certame.

## **7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

7.1 – A licitante responde integralmente por todos os atos praticados no Leilão por seus representantes devidamente credenciados

7.2 – Poderão participar do presente Leilão as pessoas jurídicas e/ou naturais, exceto os servidores públicos municipais e os leiloeiros e seus prepostos, conforme previsto, respectivamente, nos incisos II e IV do artigo 497 do Código Civil.

7.3 – Não serão admitidas nesta licitação as pessoas jurídicas e/ou naturais impedidas de licitar no âmbito do Município do Rio de Janeiro e as declaradas inidôneas pela Administração Direta ou Indireta de qualquer ente da Federação, assim como as empresas e/ou seu sócio majoritário que tenham sido apenados com proibição de contratar com a Administração Pública, nos termos do art. 12 da Lei Federal nº 8.429/1992 e alterações posteriores.

7.4 – Não será permitida a participação de servidores da Administração Direta ou Indireta do Município do Rio de Janeiro ou de licitantes cujos dirigentes, gerentes, sócios ou componentes do seu quadro técnico sejam servidores da Administração Direta ou Indireta do Município do Rio de Janeiro, ou que o tenham sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data da publicação do ato convocatório.

7.5 – Será vedada a participação de licitantes que possuam em seus quadros funcionais profissional que tenha ocupado cargo integrante dos 1º e 2º escalões da Administração Direta ou Indireta do Município do Rio de Janeiro, nos últimos 12 (doze) meses anteriores à data da publicação do ato convocatório.

7.6 – Será vedada também a participação de servidores que tenham ocupado cargo integrante dos 1º e 2º escalões da Administração Direta ou Indireta do Município, nos últimos 12 (doze) meses anteriores à data da publicação do ato convocatório.

7.7 – Não será permitida a participação de licitantes que se enquadrem nas vedações do art. 14 da Lei 14.133/2021.

7.8 – Não será permitida a participação de licitantes quando caracterizar nepotismo, conflito de interesses, tráfico de influência ou qualquer das vedações contidas no Decreto Rio nº 51.260/2022.

## **8. CREDENCIAMENTO E DA GARANTIA DE PROPOSTA**

8.1 – No local, data e horário indicados no item 3.2 ou designados em conformidade com o item 3.3, ambos deste Edital, os interessados deverão se credenciar junto ao leiloeiro, apresentando o comprovante de entrega tempestiva dos envelopes e da respectiva garantia de proposta.

8.2 – Para o credenciamento deve ser apresentado:

### **I - PESSOA JURÍDICA**

a) caso não se trate de acionista ou dirigente da empresa, procuração passada por instrumento público ou particular, com firma reconhecida em cartório, que contenha poderes da cláusula “ad negocia” para formu-

lação de proposta e lances verbais de preços, manifestar a intenção de recorrer e de desistir dos recursos, bem como praticar todos os demais atos pertinentes à presente licitação, acompanhado do respectivo estatuto social/ato constitutivo que comprove a capacidade do outorgante do instrumento;

b) caso se trate de acionista ou dirigente da empresa, documento comprobatório de capacidade para representá-la, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura, acompanhado do respectivo estatuto social/ ato constitutivo;

c) termos de cessão de uso de imagem do representante, para fins exclusivos da transmissão e posterior disponibilização do procedimento, conforme Anexo IX;

d) o representante deverá, antes da entrega do envelope de proposta e da credencial, identificar-se exibindo documento de identidade reconhecido em território nacional;

e) Declaração de não enquadramento nas vedações do item 7, conforme Anexo VIII;

f) Comprovante de entrega tempestiva dos envelopes e da respectiva garantia de proposta.

## II - PESSOA NATURAL

a) documento de identidade reconhecido em território nacional;

b) no caso de participação no certame por meio de mandatário, procuração passada por instrumento público ou particular, com firma reconhecida em cartório, que contenha poderes da cláusula “ad negocia” para formulação de proposta e lances verbais de preços, manifestar a intenção de recorrer e de desistir dos recursos, bem como praticar todos os demais atos pertinentes à presente licitação;

c) termos de cessão de uso de imagem, para fins exclusivos da transmissão e posterior disponibilização do procedimento, conforme Anexo IX;

d) declaração de não enquadramento nas vedações do item 7, conforme Anexo VIII;

e) Comprovante de entrega tempestiva dos envelopes e da respectiva garantia de proposta.

**8.3 – O depósito administrativo (garantia de proposta) no valor de 1% (um por cento) do valor mínimo estipulado no item 5.2 deverá ser efetuado através de DARM-Rio, utilizando-se o Código de Receita n.º 900-8 e número de processo: 990142162025, devendo o comprovante ser entregue juntamente com os envelopes de proposta, conforme item 3.1.**

8.4 – Aos licitantes, não vencedores, fica assegurada a devolução do depósito administrativo aludido nos itens 8.2, I, f e 8.2, II, e, após a publicação da homologação do certame no D.O Rio, *ex officio* ou mediante requerimento a ser dirigido ao Leiloeiro, salvo nas hipóteses de desistência ou infração descritas no item 8.5.

8.5 – A desistência ou o arrependimento em participar do certame, manifestados em qualquer momento após a entrega dos envelopes e da garantia (item 3.1), implicará na perda integral do valor depositado em favor do Município. No caso do licitante vencedor, o valor será convertido em renda do Município logo após a homologação, assumindo natureza de sinal. A perda da garantia por arrependimento ocorrerá sem prejuízo da aplicação de outras sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, salvo se comprovado motivo de força maior aceito pela Administração

8.6 – O credenciamento junto ao leiloeiro implica a responsabilização da licitante e do seu representante legal, além da presunção de sua capacidade técnica para realizar transações inerentes ao Leilão.

8.7 – Cada representante credenciado poderá representar apenas uma licitante, em cada Leilão.

## 9. SESSÃO DO LEILÃO

9.1 – O Leilão será realizado por servidor designado pelo Decreto “P” Rio nº 213, de 13/02/2025.

9.2 – Encerrada a fase de credenciamento prevista no item 8, o leiloeiro procederá à abertura dos envelopes recebidos antecipadamente, com as propostas de valores, verificando a conformidade das mesmas e desclassificando, preliminarmente, aquelas que estiverem em desacordo com os requisitos estabelecidos neste Edital. A desclassificação de proposta será sempre fundamentada e registrada em ata.

9.3 – Havendo empate entre as propostas será realizado sorteio para determinar a ordem de oferta dos lances.

9.4 – Após a classificação das propostas, o leiloeiro divulgará em voz alta, e convidará, individualmente, os ofertantes das propostas classificadas a apresentarem lances verbais, a partir da autora da proposta classificada de menor valor, seguido dos demais, de forma sucessiva e em valores distintos e crescentes.

9.5 – A desistência em apresentar lance verbal, quando feita a convocação pelo leiloeiro, importará na exclusão da proposta da etapa de apresentação de lances verbais, com a manutenção do último valor por ela apresentado para efeito de ordenação das propostas. Caso todos se recusem a apresentar lances verbais, a ordem de classificação das propostas escritas será mantida.

9.6– A rodada de lances verbais será repetida quantas vezes o leiloeiro considerar necessário.

9.7 – O leiloeiro poderá, motivadamente, estabelecer limite de tempo e intervalo de valor para a fase de formulação dos lances verbais, mediante prévia comunicação aos presentes e expressa menção na Ata da Sessão.

9.8 – Não serão aceitos dois ou mais lances do mesmo valor prevalecendo aquele que for recebido em primeiro lugar.

9.9 – O responsável pelo maior lance deverá assinar o TERMO DE ARREMATAÇÃO, indicando o valor final ofertado, bem como a forma de pagamento, na forma do Anexo IV deste Edital. O descumprimento desta formalidade implicará a não aceitação do lance vencedor, procedendo-se a convocação dos licitantes remanescentes na ordem de classificação, sem que caiba ao licitante qualquer direito de ressarcimento.

9.10 – Ainda na sessão pública, depois de declarada a vencedora, qualquer licitante poderá manifestar interesse em recorrer, indicando desde logo a síntese de suas razões, que deverão ser apresentadas no prazo de 3 (três) dias úteis, ficando as demais licitantes, desde logo, intimadas para, querendo, apresentarem contrarrazões em igual prazo, que começará a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa dos seus interesses.

9.11 – A não apresentação das razões escritas mencionadas acima acarretará, como consequência, a análise do recurso pela síntese das razões apresentadas na sessão pública.

9.12 – A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto à intenção de recorrer, nos termos do item 9.12, importará na decadência desse direito.

9.13 – Os recursos serão dirigidos ao Leiloeiro, que poderá reconsiderar seu ato no prazo de 3 (três) dias úteis, ou então, neste mesmo prazo, encaminhar o recurso, devidamente instruído, à autoridade superior, que proferirá a decisão no mesmo prazo, a contar do recebimento.

9.14 – O recurso terá efeito suspensivo e o seu acolhimento importará a invalidação dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

9.15 – Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, será divulgado o nome do licitante vencedor.

9.16 – Após a divulgação do nome do licitante vencedor, a licitação será suspensa para que seja(m) convocado(s) o(s) ocupante(s) do imóvel, para que exerça(m) ou não o direito de preferência na aquisição do imóvel.

9.17 – O procedimento licitatório deixará de ser suspenso, somente se o imóvel estiver ocupado por uma única pessoa e esta for o licitante que apresentou a proposta, contendo o maior valor ofertado.

9.18 – No caso de haver mais de um ocupante no imóvel, serão convocados tantos quantos existam, a fim de exercer o direito de preferência na aquisição.

9.19 – Para o exercício do direito de preferência na aquisição, o ocupante do imóvel deverá apresentar à SUPPA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da convocação, além da certidão de ocupação, emitida pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, dentro do prazo de validade, o comprovante de pagamento de depósito administrativo da quantia equivalente a 1% (um por cento) do valor mínimo

estipulado no item 5.2, cujo recolhimento deverá ser realizado por meio de documento de arrecadação municipal (DARM), a ser requerido junto à Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário.

9.20 – Caso não acudam interessados no procedimento licitatório, o direito de preferência na aquisição poderá ser exercido através do pagamento do valor fixado no mínimo estipulado no item 5.2, sendo que a não manifestação no prazo indicado no item 9.19, importará em renúncia tácita ao direito de preferência na aquisição, salvo se modificadas as condições de alienação do imóvel, mediante novo edital a ser publicado.

9.21 – No caso de haver mais de um ocupante no imóvel, se mais de um deles manifestar a vontade de exercer o direito de preferência na aquisição, tendo cumprido os requisitos estabelecidos no item 9.19, a escolha dar-se-á por meio de sorteio em sessão pública.

9.22 – Se nenhum ocupante do imóvel cumprir os requisitos estabelecidos no item 9.19 será considerado que houve renúncia tácita ao direito de preferência na aquisição, o que será registrado em ata própria, a ser assinada por todos os presentes, devendo a SUPPA dar prosseguimento ao procedimento licitatório, proclamando vencedor do mesmo o licitante que apresentou a maior oferta.

9.23 – O ocupante do imóvel poderá fazer-se representar por procurador, munido do instrumento de mandato, público ou particular, com poderes expressos para manifestar a vontade de exercer o direito de preferência na aquisição ou de renunciar ao mesmo.

9.24 – No caso de o ocupante do imóvel exercer o direito de preferência na aquisição, a SUPPA dará prosseguimento à licitação proclamando o seu resultado.

9.25 – O pagamento do maior valor ofertado pelo exercente do direito de preferência na aquisição deverá ser realizado nas condições estabelecidas neste edital, deduzido o valor do depósito administrativo previsto no item 9.19.

9.26 – Caso o exercente do direito de preferência na aquisição comprove o pagamento na forma do item 9.21, será convocado para assinar o Termo de Compra e Venda/Promessa de Compra e Venda, no prazo estabelecido no item 12.2 ou no item 13.2.

9.27 – Caso o exercente do direito de preferência na aquisição deixe de assinar o Termo de Compra e Venda/Promessa de Compra e Venda, por sua exclusiva culpa, será considerado arrependimento, acarretando a perda do sinal, descabendo o direito à restituição, podendo o Município convocar o licitante que apresentou a proposta contendo o maior valor ofertado, facultando-lhe o direito de assinar o instrumento jurídico correspondente com a Administração, desde que mantenha a sua proposta e observado o contido no presente edital.

9.28 – A convocação a que alude o item 9.18, será feita por meio do Diário Oficial do Município, devendo conter, no mínimo, o(s) nome(s) do(s) ocupante(s) do imóvel, o número deste edital e do processo adminis-

trativo respectivo, a descrição do imóvel a ser alienado, o valor da maior proposta, além do prazo e condições para o exercício do direito de preferência na aquisição.

9.29 – Caso ocorra renúncia ao direito de preferência na aquisição, o(s) termo(s) de permissão/concessão/cessão de uso será(ão) rescindido(s) unilateralmente, cabendo ao arrematante o dever de reivindicar a posse do imóvel por ele adquirido, nada podendo alegar perante o Município do Rio de Janeiro em decorrência de eventual demora na desocupação,

9.30 – Caso ocorra renúncia ao direito de preferência na aquisição, na forma prevista neste edital, a SUPPA dará prosseguimento à licitação, proclamando vencedor da mesma o licitante que apresentou a maior oferta.

9.31 – O leiloeiro/agente de contratação poderá suspender, cancelar ou reabrir a sessão pública a qualquer momento.

9.32 – Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada, na qual figurará o bem vendido, bem como a correspondente identificação do arrematante e os trabalhos de desenvolvimento do Leilão, em especial os fatos relevantes.

9.33 – A ata será assinada, ao seu final pelo leiloeiro/agente de contratação e por interessados que assim o desejarem.

## **10. DA ADJUDICAÇÃO**

10.1 – Ao vencedor do certame será adjudicado o imóvel correspondente, devendo para tanto apresentar, no ato da assinatura do Termo de Compra e Venda/Promessa de Compra e Venda:

a- Se pessoa natural:

(a.1) Cópia do documento de identidade;

(a.2) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no Cadastro de Pessoas

Físicas emitido pela Receita Federal do Brasil;

(a.3) No caso de assinatura por meio de mandatário, este deverá apresentar instrumento de mandato público com poderes expressos para tanto;

b- Se pessoa jurídica:

(b.1) Registro comercial, no caso de empresário individual;

(b.2) Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, com chancela digital na forma eletrônica ou tradicional, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado dos documentos de designação de seus administradores, caso designados em ato separado;

(b.3) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;

(b.4.) A sociedade simples que não adotar um dos tipos societários regulados no Código Civil deverá mencionar no respectivo ato constitutivo as pessoas naturais incumbidas de sua administração, exceto se assumir a forma de sociedade cooperativa;

(b.5) A prova da investidura dos administradores da sociedade limitada eventualmente designados em ato separado do Contrato Social, mediante Termo de posse no livro de atas da Administração e averbação no registro competente;

(b.6) Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

(b.7) No caso de assinatura por meio de mandatário, este deverá apresentar instrumento de mandato público com poderes expressos para tanto;

(b.8) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas da Receita Federal do Brasil (CNPJ);

10.2 – Os documentos supramencionados deverão ser apresentados através de cópia legível e em boa forma, podendo ser feita a prova de sua autenticidade mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal.

## 11. DO PAGAMENTO

11.1 – O arrematante deverá recolher através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO o montante relativo a 10% (dez por cento) do valor da oferta, a título de sinal, sob pena de desclassificação, e, por conseguinte, de perda do direito de aquisição do bem. **[conforme art. 3º, inciso III, da LC 252/2022]**

11.2 – O arrematante deverá apresentar na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário – SPA, o Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO regularmente quitado, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após o Leilão.

11.3 – Na hipótese de o arrematante não comprovar a realização do pagamento do sinal, na forma e no prazo previsto no item 11.2, perderá o direito ao bem, sujeitando-se ainda, assegurado o contraditório e a ampla defesa, às penalidades previstas na legislação, inclusive multa em valor equivalente ao sinal.

11.4 – Nos casos de não pagamento do valor do sinal, no prazo estipulado no item 11.2, a Administração poderá convocar os demais classificados, se houver, para, nas mesmas condições, inclusive quanto ao preço, arrematarem o objeto.

11.5 – Não serão aceitos como prova de quitação comprovante de agendamento de pagamento.

11.6 – O pagamento do montante relativo ao saldo do valor da oferta poderá ser realizado à vista ou de forma parcelada, observado os itens 11.7 e 11.8 deste edital.

11.7 – No caso de pagamento à vista, o licitante vencedor deverá recolher o valor total ofertado para a aquisição do imóvel, deduzido o valor já recolhido a título de sinal (item 11.1) e de depósito administrativo (itens 8.2, I, f e 8.2, II, e) em até 15 (quinze) dias da publicação do ato de autorização do Exmo. Sr. Prefeito para a lavratura do Termo de Compra e Venda. A apresentação da guia DARM de recolhimento será considerada como condição prévia à lavratura do referido termo.

11.8 – O licitante vencedor poderá optar pelo pagamento do valor total ofertado para a aquisição do imóvel, de forma parcelada, recolhendo-se o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor ofertado, à vista, em até 15 (quinze) dias da publicação do ato de autorização do Exmo. Sr. Prefeito para a lavratura do Termo de Promessa de Compra e Venda, deduzido o valor já recolhido a título de sinal (item 11.1) e de depósito administrativo (itens 8.2, I, f e 8.2, II, e), e o saldo restante, em até 2 parcelas, a primeira no 12º mês, e a segunda no 24º mês, contados da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda, conforme item 13.3. A apresentação da guia DARM de recolhimento do equivalente a 50 % (cinquenta por cento) do valor ofertado será considerada como condição prévia à lavratura do referido termo.

11.9 – É facultado aos promissário-comprador antecipar a quitação de quaisquer parcelas ou de todas as parcelas, aplicando-se o desconto pela taxa de juros fixada no item 13.3.

## **12. TERMO DE COMPRA E VENDA**

12.1 – Integra o presente Edital, sob a forma do Anexo V, a minuta do Termo de Compra e Venda, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município do Rio de Janeiro, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, e os licitantes vencedores.

12.2 – Caso haja renúncia ao direito de preferência pelo ocupante do imóvel, o MUNICÍPIO, através da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, convocará o licitante vencedor, que optar pelo pagamento à vista, para a assinatura do Termo de Compra e Venda no prazo máximo de 10 (dez) dias a partir da autorização da assinatura pelo Exmo. Sr. Prefeito, condicionando-se a assinatura do Termo à comprovação de pagamento a que se refere o item 11.7 do edital.

12.3 – Caso o licitante deixe de assinar o Termo de Compra e Venda, por sua exclusiva culpa, será considerado arrependimento, acarretando a perda do sinal estipulado no item 11.1, descabendo direito à restituição, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas ao licitante faltoso, facultando-se à Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário convocar os licitantes remanescentes na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados de conformidade com o ato convocatório, ou revogar a licitação, independentemente da cominação prevista no § 5º do art. 90 da Lei nº 14.133/21.

12.4 – A transcrição do Termo de Compra e Venda, junto ao RGI competente, deve ser efetivada pelo COMPRADOR e apresentado na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do respectivo termo, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo COMPRADOR e devidamente aceita pelo Município, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor da arrematação, atualizado desde a data de assinatura do termo.

### 13. TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

13.1 – Integram o presente Edital, sob a forma dos Anexos VI e VII, as minutas de Termo de Promessa de Compra e Venda, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município do Rio de Janeiro, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e os licitantes vencedores.

13.2 – Caso haja renúncia ao direito de preferência pelo ocupante do imóvel, o MUNICÍPIO, através da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, convocará o licitante vencedor, que optar pelo pagamento parcelado, para assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda no prazo máximo de 10 (dez) dias a partir da autorização para lavratura do Termo pelo Exmo. Sr. Prefeito, uma vez concluído o certame em definitivo, condicionando-se a assinatura do Termo à comprovação do pagamento a que se refere o item 11.8.

13.3 – O valor da parcela paga à vista somado ao valor presente das prestações futuras tem que ser igual ao valor ofertado pelo imóvel, sendo calculado segundo a seguinte fórmula:

$$V_{ofertado} = P_0 + \frac{P_{12}}{(1+i)^{12}} + \frac{P_{24}}{(1+i)^{24}}$$

Onde:

$V_{ofertado}$  = Valor ofertado na licitação

$P_0$  = Pagamento à vista

$P_{12}$  = Pagamento realizado no 12º mês da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda

$P_{24}$  = Pagamento realizado no 24º mês da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda

$i$  = taxa mensal equivalente à média da meta da taxa SELIC vigente na data da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda.

13.3.1 – O valor do pagamento à vista ( $P_0$ ) tem que ser maior ou igual a 50% (cinquenta por cento) do valor ofertado (item 11.8).

13.3.2 – O valor do pagamento à vista ( $P_0$ ) somado ao valor presente do pagamento realizado 12º mês da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda ( $P_{12}$ ) tem que ser maior ou igual à 85% (oitenta e cinco por cento) do valor ofertado no imóvel, conforme fórmula a seguir:  $P_0 + \frac{P_{12}}{(1+i)^{12}} \geq 85\%$  de  $V_{ofertado}$

13.3.3 – O pagamento realizado no 24º mês da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda ( $P_{24}$ ) deverá quitar o valor ofertado, observada a fórmula do item 13.3

13.4 – O promissário-comprador poderá optar entre a celebração de uma promessa de compra e venda, com retomada do imóvel pelo Município, em caso de inadimplemento ou pela oferta de garantia, consistente em Carta de Fiança emitida por banco comercial.

13.4.1 – No caso de opção por celebração de promessa de compra e venda, com retomada do imóvel pelo Município, será firmado Termo de Promessa de Compra e Venda, em conformidade com o Anexo VI, e, no caso de carta de fiança bancária, será firmado Termo de Promessa de Compra e Venda com garantia fidejussória, em conformidade com o Anexo VII.

13.4.2 – No caso de carta de fiança bancária, seu valor será igual ou superior ao saldo a ser amortizado e deverá ter o prazo mínimo de 12 (doze) meses e renovado até que sejam cumpridas todas as obrigações assumidas, devendo o banco fiador renunciar expressamente ao benefício dos artigos 827 e 835 do Código Civil Brasileiro.

13.5 – Em caso de atraso no pagamento das parcelas, o PROMITENTE COMPRADOR pagará, além do principal atualizado monetariamente pela variação do índice de preços ao consumidor amplo especial (IPCA-E), juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% sobre o valor da parcela, se o atraso exceder a 30 (trinta) dias.

13.6 – A falta do pagamento de três prestações, sucessivas ou não, importará: (i) no caso de optar pela retomada, na rescisão do contrato, perdendo o PROMITENTE COMPRADOR em favor do MUNICÍPIO o montante total do valor pago a título de sinal, além de 10% (dez por cento) das prestações já pagas, sem prejuízo da retomada dos imóveis, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações definitivas que lhe forem acrescidas, que aderirão aos imóveis e, (ii) no caso de optar pelo oferecimento de garantia, o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato e da respectiva garantia fidejussória.

13.7 – Caso o licitante deixe de assinar o Termo de Promessa de Compra e Venda, por sua exclusiva culpa, será considerado arrependimento, acarretando a perda do sinal estipulado no item 11.1, descabendo direito à restituição, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas ao licitante faltoso, facultando-se à Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário convocar os licitantes remanescentes na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados de conformidade com o ato convocatório, ou revogar a licitação, independentemente da cominação prevista no § 5º do art. 90 da Lei nº 14.133/21.

13.8 - A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda, junto ao RGI competente, deve ser efetivada pelo PROMITENTE COMPRADOR e apresentado na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do respectivo termo, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pela COMPRADOR e devidamente aceita pelo Município, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor da arrematação, atualizado desde a data de assinatura do termo.

## 14.SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 – Em razão das condutas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, o Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico poderá, sem prejuízo responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções, previstas no art. 156 Lei nº 14.133/2021 e no art. 589 do RGCAF:

- (a) Advertência;
- (b) Multa moratória de 1% (um por cento) por dia útil, na forma do art. 592 do RGCAF;
- (c) Multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação ou do saldo remanescente;
- (d) Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até 3 (três) anos;
- (e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.2 – O valor da multa deverá ser pago, no prazo de 3 (três) dias corridos a contar da data de sua aplicação, sob pena da perda do bem arrematado, que poderá ser novamente leiloado.

14.3 – Serão reputados como inidôneos atos como os descritos nos arts.337-F, 337-I, 337-J, 337-K, 337-L e no art. 337-M, §§ 1º e 2º, do Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

14.3.1 – Nos casos de apresentação de documento falso, o licitante estará sujeito à tipificação nos crimes de falsidade, previstos nos arts. 297 e 298 do Código Penal Brasileiro, nos crimes previstos nos arts. 337-F, 337-I e 337-L do Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), e no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas no presente Edital

14.3.2 – As sanções previstas neste item do presente edital não elidem a aplicação das penalidades estabelecidas no art. 30 da Lei Federal nº 12.846/2013 ou nos arts. 337-E a 337-P, Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

14.4 – As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

14.5 – As sanções somente serão aplicadas após o decurso do prazo para apresentação de defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, observadas as demais formalidades legais.

14.6 – As sanções previstas nas alíneas “a”, “d” e “e” do caput desta Cláusula poderão ser aplicadas juntamente com aquelas previstas nas alíneas “b” e “c”.

14.7 – As multas previstas nas alíneas “b” e “c” do item 14.1 não possuem caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá o licitante de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

14.8 – A aplicação das sanções previstas no item 14.1 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

14.9 – A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

## **15 DO ADIAMENTO, DA ANULAÇÃO E DA REVOGAÇÃO**

15.1 – O Leilão a que se refere este Edital poderá ser adiado ou revogado, neste segundo caso, por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulado, sem que caiba às licitantes qualquer direito a reclamação ou indenização por estes motivos, de acordo com art. 387 do RGCAF c/c o art.71, inciso II e §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.2 – Na hipótese de anulação, não terá o arrematante direito à restituição do valor pago, caso este tenha, de qualquer forma, concorrido para a prática da ilegalidade que inquinou o processo licitatório.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

16.1 – A participação no Leilão implica o conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas no presente Edital.

16.2 – Na contagem dos prazos, é excluído o dia de início e incluído o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, salvo disposição em contrário. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente na Secretaria.

16.3 – Cumpre ao arrematante tomar ciência das obrigações e dos direitos das Convenções e Especificações de Condomínio, as quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

16.4 – A posse direta ou indireta do imóvel somente será transmitida ao arrematante na data da assinatura do Termo de Compra e Venda ou do Termo de Promessa de Compra e Venda, arcando este com todos os encargos, obrigações e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o bem adquirido.

16.5 – Todas as despesas e encargos de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

16.6 – Não caberão ao MUNICÍPIO quaisquer obrigações de riscos de responsabilidade civil e/ou de riscos

diversos.

16.7 – Ficam reservados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, duvidoso ou omissos, não previsto neste Edital, nas leis e regulamentos que de qualquer forma se relacionem com o objeto da licitação.

16.8 – Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Edital, renunciando as partes desde já a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

16.9 – São partes integrantes do presente Edital:

Anexo I - Certidões do Registro Geral de Imóveis e Croquis de localização dos Imóveis

Anexo II - Laudo de Avaliação

Anexo III - Modelo de Proposta

Anexo IV - Termo de Arrematação

Anexo V - Minuta de Termo de Compra e Venda

Anexo VI - Minuta de Termo de Promessa de Compra e Venda com retomada do imóvel em caso de inadimplemento

Anexo VII - Minuta de Termo de Promessa de Compra e Venda com garantia fidejussória

Anexo VIII - Declaração de não enquadramento nas vedações do item 7

Anexo IX - Termo de cessão de uso da imagem

Anexo X - Atestado de Ocupação.

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2026.

---

MARIANA STUMBO

LEILOEIRA/PRESIDENTE DA CEL/PROPRIOS

MAT. 11/295.190-3





MATRÍCULA

166.496

FICHA

01

Rio, 07 de Junho de 1989.

IMÓVEL: RUA LAURA TELES, LOTE 02 do PA. 41993, lado impar, esquina com a rua Marques de Jacarepaguã, ( Área com 2000m2 destinada a Escola ). FRE- GUESIA DE JACAREPAGUÃ. FRE CL . CARACTERÍSTICAS E CONFRON- TAÇÕES: O terreno mede 41,94m de frente pela rua Laura Teles mais - 9,40m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com com o alinhamento da rua Marques de Jacarepaguã, por onde mede 26,86m mais 8,58m, 48,32m nos fundos, e 41,50m à direita, confrontando à di- reita e nos fundos com o lote 01 do PA 41.796 da ECIA, e à esquerda com a rua Marques de Jacarepaguã. PROPRIETÁRIA: ESIA - IRMÃOS ARAUJO ENGENHARIA, COMERCIO LTDA, com sede nesta cidade, CGC sob o nº - 33.503.251/0001-48, adquirido em maior porção, por compra a Jayme S- tanzione Madruga e outros, conforme escritura de 30-06-81 do 13º Ofí- cio, livro 2293 fls. 32v, registrada em 19-08-81 sob o nº 06 da ma- trícula nº 75.843. INDICADOR REAL: Livro 4-BJ nº 82.210, fls. 128 . Rio de Janeiro, 07 de Junho de 1989.

O OFICIAL:

AV-01 DOAÇÃO DE ÁREA: Consta registrado sob o nº 9 na matrícula nº 75843 a doação de área referente ao imóvel desta matrícula, conforme o Ofício nº 67/89 de 21-03-89 e certidão nº 282627 de 21-03-89 e pelo termo - lavrado em 20-03-89 as fls. 137 do livro 52 prenotado em 30-3-89 sob o nº 428574 às fls. 291 do livro 1-CB e o Ofício nº 66/89 de 21-3-89 e certidão nº 282630 prenotado em 30-03-89 sob o nº 428575 às fls. - 251 do livro 1-CB e por Ofício nº 504 de 07-06-88 prenotado em 15-07 88, sob o nº 407900 às fls. 149 do livro 1-BX, feita pela proprietá- ria em favor do Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 07 de - Junho de 1989.

O OFICIAL:

MATRÍCULA

FICHA

166.496  
166496

1VERSO

AV - 2

**DESAFETAÇÃO:** Pelo Ofício nº SMF-OFI-2025/05166 de 26/06/2025 da Secretária Municipal de Fazenda/SMF - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, prenotado em 27/06/2025 com o nº 2271802 à fl. 242 do livro 1-MX, fica averbada a **DESAFETAÇÃO** do imóvel, passando a ser bem de uso dominical, conforme Lei complementar nº 275 de 08/11/2024, publicado no D.O. de 11/11/2024, Rio de Janeiro, 09 de julho de 2025.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0987

EEYJ40668 NTZ

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponível em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

## CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

A presente avaliação tem por objetivo a obtenção do valor de mercado, pelo método involutivo, do imóvel sito a Rua Laura Teles, Lote 2 PAL 41.994 - Item 30 da LC 275 de 08/11/2024 - Tanque.

$$\text{Área do terreno} = 2.002,02 \text{ m}^2$$

$$\text{IAT} = 3,00$$

$$\text{Área total Edificada (ATE)} = 6.006,06 \text{ m}^2$$

$$\text{TO} = 50\%$$

$$\text{N}^\circ \text{ de Pavimentos} = 8,0$$

$$\text{Lamina (T.O.)} = 1.001,01 \text{ m}^2$$

$$\text{ATE Apt}^\circ = 6.006,06 \text{ m}^2$$

### O Valor do Terreno será dado pela formula:

$$V_t = P.G.V. - (C_c + BDI + D_g + D_c + D_p + L_i) \text{ onde:}$$

$$V_t = \text{Valor do terreno}$$

P.G.V. = Produto Geral de Vendas, sendo no presente caso, PGV de Apartamentos

$$V_t = P.G.V. \cdot \text{Apt}^\circ - (C_c + B.D.I. + D_g + D_c + D_p + L_i)$$

$$P.G.V. = A_p \times V_U$$

$A_p$  = Área Privativa

$V_U$  = Valor Unitário

$C_c$  = Custo da Construção

B.D.I. = Benefícios e Despesas Indiretas

$D_g$  = Despesas Gerais

$D_c$  = Despesas com Corretagem

$D_p$  = Despesas com Publicidade e Vendas

$L_i$  = Lucro do Incorporador

Cálculo do valor do PGV

$$A_p = \text{Área privativa} = 90\% \text{ do ATE p/ Apt}^\circ$$

$$A_{p \text{ Apt}^\circ} = 5.405,45 \text{ m}^2$$

$V_U$  = Valor Unitário definido na avaliação pelo método Comparativo nº 080/2026-xls para apartamentos

$$V_{U \text{ Apt}^\circ} = 8.215,00 \text{ R\$/m}^2$$

$$P.G.V. \text{ Apt}^\circ = 8.215,00 \times 5.405,45 = \text{R\$ } 44.405.804,61$$

$$\text{P.G.V.} = \text{R\$ } 44.405.804,61$$

Custo da Construção "C<sub>c</sub>"

$$C_c = ATC \times CUB \quad \text{Onde:}$$

$$ATC = \text{Área Total Construída} = ATE \times 1,10 = 6.606,67 \text{ m}^2$$

CUB = Custo Unitário Básico da construção fornecido pelo SINDUSCON.

Para R8-B = 2.112,11 e majorado em 44,00% para suprir itens não considerados no cálculo, conforme calculo abaixo:

<b>Cálculo do Fator de Majoração do CUB</b>					
No	Item não considerado no CUB	Percentual de majoração ( % )	Faixa de Percentuais aplicados sobre o Custo Unitário		
2	Fundações Especiais / Infra Estrutura	14	5	a	25
3	Elevadores	8	8	a	15
4	Equipamentos e Instalações Especiais	4	2	a	10
5	Obras/Serviços Complementares	5	5	a	25
6	Honorários dos Autores do Projeto	1	1	a	3
7	Custos Financeiros do Capital de Giro	12	5	a	15
TOTAL >>		44			

$$CUB = 2.112,11 \times 1,44 \quad (\text{fev./26})$$

$$CUB = 3.041,44 \text{ R\$/m}^2$$

$$C_c = 6.606,67 \times 3.041,44 = \text{R\$ } 20.093.778,24$$

B.D.I. = 15,00% do Custo da Construção =

$$\text{B.D.I.} = 20.093.778,24 \times 0,15 = \text{R\$ } 3.014.066,74$$

Despesas Gerais "D<sub>g</sub>"

$$D_g = p \times P.G.V. \quad \text{Onde:}$$

$$\text{Desp. Administrativas (9 \%)} = 0,090$$

$$\text{Inst. de Condomínio (0,3\%)} = 0,003$$

$$\text{Ligações e Habite-se (0,2 \%)} = 0,002$$

$$\text{Impostos e Taxas (0,5 \%)} = 0,005$$

$$p = = 0,100$$

$$D_g = 0,100 \times P.G.V. = R\$ 4.440.580,46$$

Despesas com Corretagem "D<sub>c</sub>"

$$D_c = P.G.V. \times 5\% = = R\$ 2.220.290,23$$

Despesas com publicidade e vendas "D<sub>p</sub>"

$$D_p = P.G.V. \times 5\% = = R\$ 2.220.290,23$$

Lucro do Incorporador "L<sub>i</sub>" ( de 15 a 30%)

$$L_i = P.G.V. \times 20\% = = R\$ 8.881.160,92$$

Valor do terreno

$$V_t = P.G.V. - ( C_c + B.D.I. + D_g + D_c + D_p + L_i ) =$$

$$V_t = 44.405.804,61 - 40.870.166,82 =$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 3.535.637,79}$$

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

---

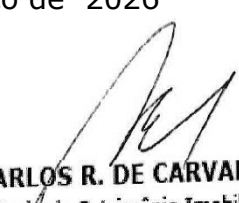
Pelas considerações expressas, avaliamos, em n<sup>os</sup> redondos, o imóvel sito a Rua Laura Teles, Lote 2 PAL 41.994 - Item 30 da LC 275 de 08/11/2024 - Tanque, em:

**R\$3.540.000,00**

Rio de Janeiro, 20 de março de 2026

  
**Ana Carolina A. Martins**

SMFP/SUBEX - Superint. Exec. de Patrimônio Imobiliário  
Coordenadoria de Avaliações e Análises Técnicas  
Coordenadora - Mat. 11/245.454-4  
Arquiteta - CAU A-42031-0

  
**ANTONIO CARLOS R. DE CARVALHO**

SMF - Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário  
Coord. de Análises e Avaliações Técnicas  
Eng<sup>o</sup> Mat.:10/150.296-2 - CREA 86103529-2

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Imóvel - Rua Laura Teles, Lote 2 PAL 41.994 - Item 30 da LC 275 de 08/11/2024 - Tanque.

Área Média = 57,90 m<sup>2</sup>

Nº	Data	Elemento		Valor ( R\$ )	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Inicial ( R\$/m <sup>2</sup> )	Fatores de Homogeneização				Valor Unitário Final ( R\$/m <sup>2</sup> )	
		Endereço	Nº				Compl.	Ff	Fa	Ftrans		Feq
1	11/01/22	RUA MAPENDI	685	AP 406	242.264,94	36	6.729,58	1,00	0,94	1,30	1,00	8.223,55
2	13/01/22	ETR MERINGUAVA	1430	APT 0304 BLC 002	346.579,63	48	7.220,41	1,00	0,95	1,21	1,00	8.301,52
3	16/09/21	RUA MAPENDI	366	BL-003 APTO 0401	459.245,49	69	6.655,73	1,00	1,04	1,15	1,00	7.966,05
4	16/09/21	ETR DO RIO GRANDE	868	APT 401 BLC 1	484.759,13	58	8.357,92	1,00	1,00	1,00	1,00	8.341,38
5	23/09/21	RUA ARIAPO	84	APT 303	408.218,22	55	7.422,15	1,00	0,99	1,09	1,00	7.973,92
6	19/10/21	RUA LUIZ BELTRAO	1326	APT 105 BLC 2	318.920,48	48	6.644,18	1,00	0,95	1,30	1,00	8.205,56
7	18/01/22	RUA ALEXANDRE RAMOS	29	APT 502 BLC 2	537.214,50	73	7.359,10	1,00	1,06	1,07	1,00	8.374,54
8	18/12/21	AVN DOS MANANCIAIS	534	APT 0207 BLC 001	472.002,31	66	7.151,55	1,00	1,03	1,10	1,00	8.073,50
9	02/08/21	RUA MAPENDI	144	APT 0204 BLC 004	529.114,59	75	7.054,86	1,00	1,07	1,15	1,00	(8.687,32)
10	11/01/22	RUA PINTO TELES	230	APTO 404	323.474,32	51	6.342,63	1,00	0,97	1,30	1,00	7.998,06

Obs. - O Fator Transposição teve como base a planta de valores restrito na faixa de 0,70 a 1,30.

Obs.1 - Utilizamos o Fator Equivalência para adequar o imóvel a condição de novo, tendo como base o fator idade do cadastro do IPTU.

Obs.: 2 - Para fins de cálculo do fator área, utilizamos a área média das áreas das amostras.

Obs. 3 - Os valores foram reajustados para 2025.

LEGENDA
Ff = Fator fonte
Fa = Fator área
F <sub>Trans</sub> = Fator Transposição
F <sub>Equi</sub> = Fator Equivalência

tc = 1,40

Campo de Arbítrio do Avaliador

Limite Inferior = 8.081,63 R\$/m<sup>2</sup>

Limite Superior = 8.242,39 R\$/m<sup>2</sup>

**Média Ponderada = 8.214,56 R\$/m<sup>2</sup>**

**Média Adotada = 8.215,00 R\$/m<sup>2</sup>**

Média 1 = 8.214,54

Desv.Pad. = 225,91

Média 2 = 8.162,01

Desv.Pad. = 162,40

Coefficiente = 0,02 ou 2%

Em, 20 de março de 2026

**ANTONIO CARLOS R. DE CARVALHO**  
 SMF - Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário  
 Coord. de Análises e Avaliações Técnicas  
 Engº Mat.:10/150.296-2 - CREA 86103529-2

Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário  
 Coordenadoria de Avaliações e Análises Técnicas

Processo: SMF-PRO-2025/15120  
 Dat. da aut.: 23/05/25 Fls.  
 Rubrica:  
 Laudo nº 080/2026 - xls

Processo:	
Autuação:	Fls.
Rubrica:	

**DELIBERAÇÃO CEA Nº 536, 20/03/2026.**

**REF.:** RUA LAURA TELLES, S/N - JACAREPAGUÁ

**A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO**, criada pelo Decreto nº 87/75, e alterada pelos Decretos nº 5.670/86, nº 12.057/93, nº 13.527/94, nº 19.667/2001, nº 31.044/2009, nº 36.566/2012, nº 38.398/2014, nº 38.674/2014, nº 42.821/2017, nº 42.856/2017, nº 43.218/2017, 48510/2021, regida pelo Anexo da Resolução SMF nº 2.941/2017, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo, para fins de obtenção de valor de mercado, delibera pela aprovação do laudo 081/2026.xls para o imóvel em referência, onde:

**VALOR DO IMÓVEL COM 2.002,02 M<sup>2</sup> =  
R\$ 3.540.000,00 (tres milhões, quinhentos e quarenta mil reais)**

A presente deliberação tem validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 14 da Resolução SMF nº 2.941/2017.

Em 20 de março de 2026.

  
**ANDREA RIECHERT SENKO**  
Presidente

  
**GUSTAVO COELHO RIBEIRO**  
Membro SMFP/SUPPA (Titular)

  
**MARCELO BRAGA MOLERI**  
Membro SMFP/SUPPA (Titular)

  
**MARCUS VINÍCIUS BELARMINO SOUZA**  
Membro SMFP/SUPPA (Titular)

  
**ANA CAROLINA AMARAL MARTINS**  
Membro SMFP/SUPPA (Titular)

Processo:  
Autuação: Fls.  
Rubrica:

**DELIBERAÇÃO CEA Nº 536, 20/03/2026.**

  
**ANA PAULA MARTINS QUINTÃO**  
Membro Técnico – SMDEIS/SUBCLU (Titular)

  
**MÁRCIO CASTELLO BRANCO LOUREIRO**  
Membro Técnico – SMFP (Titular)

**OSWALDO LOUREIRO ROQUETTE**  
Membro Técnico – PREVI-RIO (Titular)

Nos termos do artigo 2º da Resolução SMF nº 2733, de 03/07/12, com a redação dada pela Resolução SMF nº 2941, de 08/06/17, a atribuição da Comissão Especial de Avaliação é eminentemente técnica, se limitando à apreciação de laudos de avaliação e de réplicas relacionadas a pareceres emitidos pela própria Comissão. Os membros da CEA não se responsabilizam por qualquer decisão ou ato de gestão que venha a ser tomado ou praticado com base nos laudos apreciados pela Comissão, nem pelo uso inadequado deles.

As premissas e parâmetros urbanísticos utilizados no presente laudo são exclusivamente para fins de avaliação do imóvel e não devem ser utilizados para fins de licenciamento urbanístico, ambiental, de patrimônio cultural ou outro, sendo responsabilidade do requerente realizar as consultas necessárias para esse fim previamente à eventual negociação. A avaliação foi efetuada no pressuposto de que o imóvel se encontra livre de quaisquer ônus, encargos ou compromisso, para além dos indicados no presente relatório; e que o mesmo reúne condições para ser negociado, sendo responsabilidade do requerente a prévia confirmação destes fatores.

OBS. Ao ter ciência desta Deliberação, o interessado deverá ser informado do **prazo de 15 (quinze) dias para recurso**, conforme determina o § 2º do Artigo 11, da Resolução 2941/2017.

**ANEXO III**

**MODELO DE PROPOSTA DETALHE  
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO**

**EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/2026**

**IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE**

<b>Nome ou Razão Social</b>	<b>CPF ou CNPJ</b>
<b>Endereço</b>	
<b>Endereço eletrônico</b>	<b>Telefone para Contato</b>

**PROPOSTA**

<b>IMÓVEL</b>	<b>VALOR PROPOSTO</b>

Declaro, sob as penas da Lei, para fins do EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/2026, que estou ciente e submeto-me às condições do Edital, confirmando como verdadeiras todas as informações constantes na presente proposta.

Rio de Janeiro, de de .

\_\_\_\_\_  
Assinatura

Nome

Carteira de Identidade/CPF

Cargo (no caso de representante de empresa)

Carimbo da Empresa

**ANEXO IV  
TERMO DE ARREMATÇÃO  
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO**

**EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/2026**

**Endereço do imóvel arrematado:**

Rua Bartolomeu Mitre, nº 1269 – Leblon, correspondente ao item 48 da Lei Complementar nº 275/2024.

**Dados do Proponente:**

Nome/Razão Social: .....

CPF/CNPJ nº.....

Endereço: .....

.....

Endereço eletrônico: ..... Telefone: (.....) .....

**Dados do Representante Legal:**

Nome:.....

CPF nº ..... Endereço: .....

.....

Endereço eletrônico: ..... Telefone: (.....) .....

**Valor proposto final para o imóvel:**

R\$......(.....).

**Forma de pagamento:**

Valor à vista: .....% (..... por cento)

12º mês: .....% (..... por cento)

Nos termos do item 13.3 do Edital.

Declaro, ainda, que aceito o imóvel no estado de ocupação e conservação em que se encontra e submeto-me às condições do Edital.

....., ..... de ..... de 20\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proponente ou do Representante Legal

ANEXO V

**(EXCLUSIVO PARA VENDAS À VISTA)**

TERMO N° \_\_\_\_\_/20XX- FP/SUBEX/SUPPA.

TERMO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL SITUADO À  
\_\_\_\_\_, ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, E 2)  
\_\_\_\_\_.

Aos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ de 20XX, na Superintendência de Patrimônio Imobiliário, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presentes: 1) O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, doravante designado simplesmente **MUNICÍPIO**, representado por \_\_\_\_\_, Exmº. Secretário \_\_\_\_\_, consoante delegação do Decreto n° \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, e 2) \_\_\_\_\_, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o n° \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_, neste ato representada por \_\_\_\_\_, portador do RG n° \_\_\_\_\_ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob o n° \_\_\_\_\_ doravante designada simplesmente **COMPRADOR**, têm justo e acordado o presente Termo, que é celebrado em decorrência do resultado da licitação na modalidade **LEILÃO PRESENCIAL** por meio do processo administrativo n° \_\_\_\_\_, homologada por despacho do Excelentíssimo Senhor Secretário \_\_\_\_\_, datado de \_\_\_\_\_ e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO n° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O MUNICÍPIO é senhor e possuidor do imóvel situado nesta cidade na Rua Laura Teles, lote 2 do PAL 41933, descrito e caracterizado na matrícula n° 166.496 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, de inscrição imobiliária n° \_\_\_\_\_, alienando-o nos termos do EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS N° \_\_\_\_/20\_\_\_\_, no estado em que se encontra e assumindo o **COMPRADOR** qualquer ônus judicial e ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, obrigações de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, tais como, tributos de qualquer espécie, foro, tarifas e multas, renunciando, de forma irrevogável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso do MUNICÍPIO.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - referido imóvel foi adquirido pelo MUNICÍPIO, mediante doação, devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis, sob o n° AV-1, na matrícula n° 166.496 do 9º Ofício de registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

**CLÁUSULA TERCEIRA**- O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado em Leilão Público, Leilão Presencial CEL/PROPRIOS n° \_\_\_\_\_, realizado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, pelo valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**CLÁUSULA QUARTA** – O MUNICÍPIO pelo presente e na melhor forma de direito vende ao **COMPRADOR** o imóvel descrito na Cláusula Primeira, tendo sido recolhidos aos cofres do MUNICÍPIO, em dinheiro, o montante de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), conforme guias n° \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, extraídas pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário e, assim dá plena e geral quitação ao **COMPRADOR**, para mais nada reclamar, a que título for.

**CLÁUSULA QUINTA** – O MUNICÍPIO neste ato transfere ao COMPRADOR todo o direito, ação e domínio que tem sobre o imóvel e o imite na sua posse, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

**CLÁUSULA SEXTA** – A venda é feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o MUNICÍPIO, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – O COMPRADOR responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à averbação ou transcrição do título aquisitivo referente ao imóvel objeto do presente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente alienação e a regularização do imóvel junto ao cartório competente, sem que isso acarrete ônus para o MUNICÍPIO.

Parágrafo Único – A transcrição do Termo de Compra e Venda junto ao RGI competente deve ser efetivado pelo COMPRADOR em até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do presente, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor nominal do lance vencedor, atualizado desde a data da realização do leilão.

**CLÁUSULA OITAVA** – O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, bem como os herdeiros e sucessores do COMPRADOR, respondendo todos pela evicção de direito.

**CLÁUSULA NONA** – Todas as despesas e encargos de qualquer natureza necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – É competente o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir eventuais conflitos oriundos do presente Termo, renunciando as partes contratantes a qualquer outro foro.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - As obrigações ora assumidas reger-se-ão pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município. A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura. As despesas decorrentes da publicação correrão, única e exclusivamente, às expensas do COMPRADOR. O MUNICÍPIO poderá remeter informação ao Tribunal de Contas. O presente Termo tem força de escritura pública, de acordo com o parágrafo 2º do art. 246 do Decreto Rio nº 3.221/81.

E para constar, o presente termo lavrado por mim, \_\_\_\_\_, matrícula \_\_\_\_\_, às fls. a do Livro nº \_\_\_\_\_ - Série "B" da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, tem força de escritura pública, com fundamento no art. 176 do CAF (Lei nº 207/80) e no art. 246, § 2º do RGCAF (Decreto nº 3.221/81).

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO  
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_ 2) \_\_\_\_\_

ANEXO VI

**(EXCLUSIVO PARA VENDAS A PRAZO)**

TERMO Nº \_\_\_\_\_/20XX- FP/SUBEX/SUPPA.

TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, COM RETOMADA DO IMÓVEL, EM CASO DE INADIMPLEMENTO, DO IMÓVEL SITUADO À \_\_\_\_\_, ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, E 2) \_\_\_\_\_.

Aos \_\_\_\_\_ ( ) dias do mês de \_\_\_\_\_ de 20XX, na Superintendência de Patrimônio Imobiliário, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presentes: 1) O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, promitente vendedor, doravante designado simplesmente **MUNICÍPIO**, representado por \_\_\_\_\_, Exmº. Secretário \_\_\_\_\_, consoante delegação do Decreto nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, e 2) \_\_\_\_\_, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_, neste ato representada por \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob o nº \_\_\_\_\_ doravante designada simplesmente PROMITENTE COMPRADOR, têm justo e acordado o presente Termo, que é celebrado em decorrência do resultado da licitação na modalidade LEILÃO PRESENCIAL por meio do processo administrativo nº \_\_\_\_\_, homologada por despacho do Excelentíssimo Senhor Secretário \_\_\_\_\_, datado de \_\_\_\_\_ e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O MUNICÍPIO é senhor e possuidor do imóvel situado nesta cidade na Rua Laura Teles, lote 2 do PAL 41933, descrito e caracterizado na matrícula nº 166.496 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, de inscrição imobiliária nº \_\_\_\_\_, alienando-o nos termos do EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_, no estado em que se encontra e assumindo o COMPRADOR qualquer ônus judicial e ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, obrigações de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, tais como, tributos de qualquer espécie, foro, tarifas e multas, renunciando, de forma irrevogável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso do MUNICÍPIO.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - referido imóvel foi adquirido pelo MUNICÍPIO, mediante doação, devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis, sob o nº AV-1, na matrícula nº 166.496 do 9º Ofício de registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

**CLÁUSULA TERCEIRA**- O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado em Leilão Público, Leilão Presencial CEL/PROPRIOS nº \_\_\_\_\_, realizado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, pelo valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**CLÁUSULA QUARTA** - O MUNICÍPIO pelo presente e na melhor forma de direito promete vender ao PROMITENTE COMPRADOR, e este promete comprar, o imóvel descrito na Cláusula Primeira pelo preço de R\$ \_\_\_\_\_.

**Parágrafo Primeiro** - Pelo imóvel aludido no caput, o PROMITENTE COMPRADOR pagou R\$ xxxxxxx (por extenso), equivalente a XX% (X por cento) do preço, através das guias DARM xxxxx e xxxxxx, e o saldo restante será pago em 2 parcelas, a primeira no 12º mês, contados da assinatura do presente Termo, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ e a segunda no 24º mês, contados da assinatura do presente Termo, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ nos termos do item 13.3 do Edital, mediante guias DARM, a serem expedidas pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário.,

**Parágrafo Segundo** - Em caso de atraso no pagamento das prestações, o PROMITENTE COMPRADOR pagará, além do principal, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% sobre o valor da parcela se o atraso exceder a 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Terceiro** - A falta do pagamento da 2ª prestação é causa de rescisão do presente Termo, perdendo o PROMITENTE COMPRADOR em favor do MUNICÍPIO o montante total do valor pago a título de sinal, além de 10% (dez por cento) das prestações já pagas, sem prejuízo da retomada do imóvel, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações definitivas que lhe forem acrescidas, que aderirão ao imóvel.

**Parágrafo Quarto**- A devolução do percentual restante das parcelas pagas será feito em até 90 (noventa) dias, contados da publicação da rescisão do Termo. O valor da devolução será atualizado monetariamente pelo IPCA-E (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial).

**Parágrafo Quinto** - O MUNICÍPIO compromete-se a firmar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da quitação integral do preço do imóvel, cuja lavratura será feita na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário.

**CLÁUSULA QUINTA** – O MUNICÍPIO neste ato transfere ao PROMITENTE COMPRADOR todo o direito, ação e domínio que tem sobre o imóvel e o imite na sua posse, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

**Parágrafo Segundo** - A partir da imissão na posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os impostos, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributária incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do MUNICÍPIO ou de terceiros, assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza, anteriores à assinatura deste Termo.

**Parágrafo Terceiro** - Fica reservado ao MUNICÍPIO o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA** - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, com aplicação do disposto na Cláusula Quarta, parágrafo quarto, independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, por quaisquer dos motivos previstos em lei ou nos seguintes casos:

- a) se o PROMITENTE COMPRADOR alienar ou prometer alienar, por qualquer título, o imóvel;
- b) no caso de constituição de qualquer gravame ou garantia sobre o imóvel, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do MUNICÍPIO;

- c) se o imóvel vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou for decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o afete no todo ou em parte;
- d) na falta do pagamento de três prestações, sucessivas ou não.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O PROMITENTE COMPRADOR fica obrigado a manter o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como fazer às suas custas as obras e reparos necessários ou solicitados pelo MUNICÍPIO para sua preservação, vedado, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento do MUNICÍPIO. Para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurado ao Município a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

**CLÁUSULA OITAVA** - O PROMITENTE COMPRADOR assume a obrigação de comunicar ao MUNICÍPIO, eventuais impugnações feitas ao presente Termo, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente instrumento.

**CLÁUSULA NONA** - Sob as penalidades legalmente aplicáveis, bem como sob pena de aplicação das medidas a que alude o parágrafo quarto, da Cláusula Quarta, o PROMITENTE COMPRADOR, em caso de locação do imóvel, se obriga a incluir em eventual contrato de locação que vier a celebrar, cláusula expressa em que o locatário tenha ciência inequívoca das condições do presente termo.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - No caso de desapropriação do imóvel prometido à venda, o MUNICÍPIO receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, ao devedor.

**Parágrafo Único** - Se a indenização de que trata o *caput* desta cláusula for inferior ao saldo da dívida, o PROMITENTE COMPRADOR suportará a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – A venda é feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o MUNICÍPIO, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – O PROMITENTE COMPRADOR responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à averbação ou transcrição do título aquisitivo referente ao imóvel objeto do presente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente promessa de compra e venda e a regularização do imóvel junto ao cartório competente, sem que isso acarrete ônus para o MUNICÍPIO.

**Parágrafo Único** – A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda junto ao RGI competente deve ser efetivado pelo PROMITENTE COMPRADOR em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor nominal do lance vencedor, atualizado desde a data da realização do leilão.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, bem como os herdeiros e sucessores do PROMITENTE COMPRADOR, respondendo todos pela evicção de direito.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – Todas as despesas e encargos de qualquer natureza necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel serão de exclusiva responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – É competente o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir eventuais conflitos oriundos do presente Termo, renunciando as partes contratantes a qualquer outro foro.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - As obrigações ora assumidas reger-se-ão pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município. A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura. As despesas decorrentes da publicação correrão, única e exclusivamente, às expensas do PROMITENTE COMPRADOR. O MUNICÍPIO remeterá informação ao Tribunal de Contas. O presente Termo tem força de escritura pública, de acordo com o parágrafo 2º do art. 246 do Decreto Rio nº 3.221/81.

E para constar, o presente termo lavrado por mim, \_\_\_\_\_, matrícula \_\_\_\_\_, às fls. a do Livro nº \_\_\_\_\_ - Série "B" da Superintendência de Patrimônio Imobiliário, tem força de escritura pública, com fundamento no art. 176 do CAF (Lei nº 207/80) e no art. 246, § 2º do RGCAF (Decreto nº 3.221/81).

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

ANEXO VII

**(EXCLUSIVO PARA VENDAS A PRAZO)**

TERMO Nº \_\_\_\_\_/20XX- FP/SUBEX/SUPPA.

TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, DO IMÓVEL SITUADO À \_\_\_\_\_, ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, E 2) \_\_\_\_\_.

Aos \_\_\_\_\_ (\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ de 20XX, na Superintendência de Patrimônio Imobiliário, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presentes: 1) O MUNICÍPIO DO RIO JANEIRO, como promitente vendedor, doravante designado simplesmente **MUNICÍPIO**, representado por \_\_\_\_\_, Exmº. Secretário \_\_\_\_\_, consoante delegação do Decreto nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, e 2) \_\_\_\_\_, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_, neste ato representada por \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob o nº \_\_\_\_\_ doravante designada simplesmente PROMITENTE COMPRADOR, têm justo e acordado o presente Termo, que é celebrado em decorrência do resultado da licitação na modalidade LEILÃO por meio do processo administrativo nº \_\_\_\_\_, homologada por despacho do Excelentíssimo Senhor Secretário \_\_\_\_\_, datado de \_\_\_\_\_ e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO nº \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O MUNICÍPIO é senhor e possuidor do imóvel situado nesta cidade na Rua Laura Teles, lote 2 do PAL 41933, descrito e caracterizado na matrícula nº 166.496 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, de inscrição imobiliária nº \_\_\_\_\_, alienando-o nos termos do EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_, no estado em que se encontra e assumindo o COMPRADOR qualquer ônus judicial e ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, obrigações de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, tais como, tributos de qualquer espécie, foro, tarifas e multas, renunciando, de forma irrevogável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso do MUNICÍPIO.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - referido imóvel foi adquirido pelo MUNICÍPIO, mediante doação, devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis, sob o nº AV-1, na matrícula nº 166.496 do 9º Ofício de registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

**CLÁUSULA TERCEIRA**- O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado em Leilão Público, Leilão Presencial CEL/PROPRIOS nº \_\_\_\_\_, realizado em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, pelo valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**CLÁUSULA QUARTA** - O MUNICÍPIO pelo presente e na melhor forma de direito promete vender ao PROMITENTE COMPRADOR, e este promete comprar, o imóvel descrito na Cláusula Primeira pelo preço de R\$ \_\_\_\_\_.

**Parágrafo Primeiro** - Pelo imóvel aludido no caput, o PROMITENTE COMPRADOR pagou R\$ xxxxxxx (por extenso), em dinheiro, o equivalente a XX% (X por cento) do preço, através das guias DARM xxxxx e xxxxxx, e o saldo restante será pago em 2 parcelas, a primeira no 12º mês, contados da assinatura do presente Termo, no valor de R\$ \_\_\_\_\_ e a segunda no 24º mês, contados da assinatura do presente Termo, no valor de R\$ \_\_\_\_\_, nos termos do item 13.3 do Edital mediante guias DARM, a serem expedidas pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário

**Parágrafo Segundo** - Para a opção de pagamento com periodicidade superior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, incidirá atualização monetária anual sobre a parcela mensal, de acordo com a variação no período do IPCA-E (*excluir se o número de parcelas for inferior a doze*).

**Parágrafo Segundo** - Em caso de atraso no pagamento das prestações, o PROMITENTE COMPRADOR pagará, além do principal, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% sobre o valor da parcela se o atraso exceder a 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Terceiro** - A falta do pagamento de da 2º prestação, importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato e da garantia prevista na Cláusula Quinta, pela via judicial competente, independente de prévia interpelação.

**Parágrafo Quarto** - O MUNICÍPIO compromete-se a firmar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da quitação integral do preço do imóvel, cuja lavratura será feita na Superintendência de Patrimônio Imobiliário.

**CLÁUSULA QUINTA:** O PROMITENTE COMPRADOR apresentou, neste ato, carta de fiança bancária emitida pelo Banco XXXXXXXXXXXX, no valor de XXXXXXXXXXXX, pelo prazo de \_\_\_\_\_ (por extenso) meses/anos, prorrogável automaticamente, até que sejam cumpridas todas as obrigações assumidas, como garantia ao pagamento do saldo devedor, deduzido o montante equivalente a XX% (X por cento) do preço, aludido no parágrafo primeiro da Cláusula Quarta.

**Parágrafo Único:** O Banco fiador renunciou expressamente ao benefício dos artigos 827 e 835 do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA SEXTA** – O MUNICÍPIO neste ato transfere ao PROMITENTE COMPRADOR todo o direito, ação e domínio que tem sobre o imóvel e o imite na sua posse, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

**Parágrafo Primeiro** - A partir da imissão na posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os impostos, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributária incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do MUNICÍPIO ou de terceiros, assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza, anteriores à assinatura deste Termo.

**Parágrafo Segundo** - Fica reservado ao MUNICÍPIO o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - No caso de desapropriação do imóvel prometido à venda, o MUNICÍPIO receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, ao devedor.

**Parágrafo Único** - Se a indenização de que trata o *caput* desta cláusula for inferior ao saldo da dívida, o PROMITENTE COMPRADOR suportará a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente.

**CLÁUSULA OITVA** – A venda é feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o MUNICÍPIO, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

**CLÁUSULA NONA** – O PROMITENTE COMPRADOR responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à averbação ou transcrição do título aquisitivo referente ao imóvel objeto do presente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente promessa de compra e venda e a regularização do imóvel junto ao cartório competente, sem que isso acarrete ônus para o MUNICÍPIO.

**Parágrafo Único** – A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda junto ao RGI competente deve ser efetivado pelo PROMITENTE COMPRADOR em até 180 (cento e oitenta), contados da assinatura do presente, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor nominal do lance vencedor, atualizado desde a data da realização do leilão.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, bem como os herdeiros e sucessores do PROMITENTE COMPRADOR, respondendo todos pela evicção de direito.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – Todas as despesas e encargos de qualquer natureza necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel serão de exclusiva responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – É competente o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir eventuais conflitos oriundos do presente Termo, renunciando as partes contratantes a qualquer outro foro.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - As obrigações ora assumidas reger-se-ão pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município. A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura. As despesas decorrentes da publicação correrão, única e exclusivamente, às expensas do PROMITENTE COMPRADOR. O MUNICÍPIO

poderá remeter informação ao Tribunal de Contas. O presente Termo tem força de escritura pública, de acordo com o parágrafo 2º do art. 246 do Decreto Rio nº 3.221/81.

E para constar, o presente termo lavrado por mim, \_\_\_\_\_, matrícula \_\_\_\_\_, às fls. a do Livro nº \_\_\_\_\_ - Série "B" da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, tem força de escritura pública, com fundamento no art. 176 do CAF (Lei nº 207/80) e no art. 246, § 2º do RGCAF (Decreto nº 3.221/81).

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

**ANEXO VIII**

**DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO  
NAS VEDAÇÕES DO ITEM 7 DO EDITAL**

(Se pessoa jurídica, em papel timbrado da empresa )

[Denominação/razão social da sociedade empresarial]

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ n° \_\_\_\_\_.

[Endereço da Sociedade Empresarial]

(Se pessoa física)

[Nome completo]

Identidade n° ° \_\_\_\_\_.

Cadastro Nacional de Pessoas Física – CPF n° \_\_\_\_\_.

[Endereço]

DECLARO/AMOS, sob as penalidades cabíveis, o não enquadramento em  
nenhum das vedações à participação do presente leilão, conforme previsto no item  
7 do EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS N° \_\_\_/20\_\_.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

NOME COMPLETO

ou

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA

(Nome, cargo e carimbo da empresa)

**ANEXO IX**

**TERMO DE CESSÃO DE USO DA IMAGEM**

**Ref.** EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_/2026.

Eu, \_\_\_\_\_, inscrito(a) no Cadastro de  
Pessoas Físicas – CPF sob o nº \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, AUTORIZO o uso e a reprodução de minha  
imagem, do som da minha voz e do meu nome para fins exclusivos da transmissão e  
posterior disponibilização do presente procedimento.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

CEDENTE

## A T E S T A D O D E O C U P A Ç Ã O

Atestamos para os devidos fins que o imóvel municipal localizado na **Rua Laura Teles, s/nº - Jacarepaguá - Lote 2 do PAL 41.993**, correspondente ao **item 30** dos Anexos I, II e III da Lei Complementar nº 275, de 08 de novembro de 2024, objeto do procedimento licitatório de alienação, na modalidade leilão, consubstanciado nos autos do processo administrativo nº SMF-PRO-2025/15120, encontra-se **OCUPADO**, mediante **Termo de Permissão de Uso nº 065/2024 - SUPPA**.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2026.



**MARCUS VINICIUS BELARMINO SOUZA**  
Superintendente Executivo de Patrimônio Imobiliário

---