

**SUPERINTENDÊNCIA EXECUTIVA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO  
EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº 08/202026**

## **1. INTRODUÇÃO**

1.1 – O Município do Rio de Janeiro, por meio da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário (SUPPA), torna público, por intermédio de seu leiloeiro/agente de contratação e equipe de apoio, a realização da licitação, na modalidade de **LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº 08/2026**, 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/agente de contratação 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/agente de contratação 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@pre-feitura.rio](mailto:celproprios.smf@pre-feitura.rio).

1.6.1 – Caberá ao Leiloeiro/agente de contratação, 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 e 3.2

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

2.1 – Autorização do Sr. Prefeito (conforme art. 252 do CAF), constante do Processo Administrativo nº SMF-PRO-2025/21176 de 27/07/2026, publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO de 28/07/2026.

## **3. DIA, HORÁRIO E LOCAL DA ABERTURA DA LICITAÇÃO**

3.1 – No dia **03 de setembro de 2026**, às **15 h**, o leiloeiro/agente de contratação iniciará a sessão pública do **LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº 08/2026**, no endereço Rua Afonso Cavalcanti, nº 455, Prédio Anexo, sala 711, Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ.

3.2 – 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/agente de contratação, 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 POMPEU**

**LOUREIRO, 138 - AP. 1001 - COPACABANA**, devidamente descrito, caracterizado e especificado 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 – O interessado, ao participar da presente licitação, está ciente de que o imóvel se encontra desocupado, conforme atestado pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, nos autos do processo nº SMF-PRO-2025/21176.

4.4 – A todos os interessados é concedido o direito de vistoriar o imóvel oferecido à venda por meio deste certame, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura deste certame, devendo ser agendada visita técnica na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, por meio do e-mail [celproprios.smf@prefeitura.rio](mailto:celproprios.smf@prefeitura.rio). A vistoria não é obrigatória para fins de participação.

4.5 – 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 registrares, 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**.

5.2 – O valor mínimo a ser ofertado para a aquisição do imóvel corresponde a **R\$ 552.500,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais)**, conforme despacho autorizativo nos autos do processo administrativo nº SMF-PRO-2025/21176.

5.3 – O valor de avaliação do imóvel é de R\$ 552.500,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos 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, nos autos do processo administrativo nº SMF-PRO-2025/21176.

## **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, exceto os débitos condominiais, cujos vencimentos ocorram até a data da arrematação.

6.5.1 – Os débitos condominiais mencionados no item 6.5 supra deverão ser quitados pelo arrematante e, mediante a comprovação do pagamento junto à Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, serão compensados do valor ofertado.

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/agentes de contratação 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**

8.1 – No local, data e horário indicados no item 3.1 ou designados em conformidade com o item 3.2, ambos deste Edital, os interessados deverão se credenciar junto ao leiloeiro/agente de contratação.

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 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, 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 depósito administrativo da quantia equivalente a 1% (um por cento) do valor mínimo estipulado no item 5.2, efetuado através de Documento de Arrecadação Municipal (DARM-Rio), conforme o disposto no artigo 58, § 1º da Lei nº 14.133/2021.

## **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 depósito administrativo da quantia equivalente a 1% (um por cento) do valor mínimo estipulado no item 5.2 efetuado através de Documento de Arrecadação Municipal (DARM-Rio), conforme o disposto no artigo 58, § 1º da Lei nº 14.133/2021.

8.3 – O depósito administrativo a que se referem os itens 8.2, I, f e 8.2, II, e, deverá ser efetuado através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais (DARM-Rio), nos termos da Resolução Conjunta CGM/SMF nº 154, de 04/11/2013, disponível na página da Secretaria Municipal de Fazenda na Internet através de acesso ao Tesouro Municipal, na opção “DARM-RIO: Outras Receitas” - <http://dief.rio.rj.gov.br/smf/darmrioweb/> - utilizando-se o Código de Receita n.º 900-8 (Garantia de proposta).

8.4 – Para cada imóvel/lote, deverá corresponder uma guia de depósito administrativo, devendo ser apresentadas no momento do credenciamento, tantas guias quantos os itens/lotes que o licitante pretenda adquirir.

8.5 – 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/Agente de Contratação.

8.6 – O depósito administrativo aludido nos itens 8.2, I, f e 8.2, II, e, efetuado pelo licitante vencedor, será convertido em renda do Município, logo após a homologação do certame, assumindo, a

partir da conversão e somente a partir deste fato, a natureza de sinal. O arrependimento do proponente implicará na perda do sinal, sem prejuízo da aplicação de outras sanções administrativas previstas na legislação que rege o presente edital, salvo se comprovado motivo de força maior ou culpa exclusiva da Administração.

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

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

## **9. SESSÃO DO LEILÃO**

9.1 – O Leilão será realizado por agente de contratação ou por leiloeiro oficial.

9.2 – Encerrada a fase de credenciamento prevista no item 8, o leiloeiro/agente de contratação receberá os envelopes de proposta dos interessados em participar do presente Leilão.

9.3 – Após o leiloeiro/agente de contratação ter declarado encerrado o prazo para recebimento dos envelopes, nenhum outro será recebido.

9.4 – O leiloeiro/agente de contratação procederá à abertura dos envelopes 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.

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

9.6 – Após a classificação das propostas, o leiloeiro/agente de contratação 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.

9.7 – A desistência em apresentar lance verbal, quando feita a convocação pelo leiloeiro/agente de contratação, 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.

9.8 – A rodada de lances verbais será repetida quantas vezes o leiloeiro/agente de contratação considerar necessário.

9.9 – O leiloeiro/agente de contratação 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.

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

9.11 – O responsável pelo maior lance deverá assinar o TERMO DE ARREMATACÃO, 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.

9.12 – 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.

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

9.14 – 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.

9.15 – Os recursos serão dirigidos ao Leiloeiro/agente de contratação, 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.

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

9.17 – Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente adjudicará o objeto da licitação à licitante vencedora e homologará o procedimento licitatório.

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

9.19 – 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.

9.20 – 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 de-

verá 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.

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 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 deverá ser realizado à vista, 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.

## **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 – O MUNICÍPIO, através da Superintendência Executiva do Patrimônio Imobiliário, convocará o licitante vencedor, que optar pelo pagamento à vista, para assinatura do Termo de Compra e Venda no prazo máximo de 15 (quinze) 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 de Compra e Venda à comprovação do pagamento a que se refere o item 11.6.

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. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

13.1 – 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.

13.2 – 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 leilado.

13.3 – 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).

13.3.1 – 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

13.3.2 – 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).

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

13.5 – 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.

13.6 – 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”.

13.7 – 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.

13.8 – 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.

13.9 – 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.

#### **14. DO ADIAMENTO, DA ANULAÇÃO E DA REVOGAÇÃO**

14.1 – 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.

14.2 – 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.

#### **15. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

15.2 – 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.

15.3 – 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.

15.4 – 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.

15.5 – 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.

15.6 – Não caberão ao MUNICÍPIO quaisquer obrigações de riscos de responsabilidade civil e/ou de riscos diversos.

15.7 – 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.

15.8 – 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.

15.9 – São partes integrantes do presente Edital:

Anexo I - Certidões do Registro Geral de 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 - Declaração de não enquadramento nas vedações do item 7

Anexo VII - Termo de cessão de uso da imagem

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2026.

---

LEILOEIRO/PRESIDENTE DA CEL/PROPRIOS



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ

|                     |           |          |
|---------------------|-----------|----------|
| MATRÍCULA N.º 54189 | L.º 2 Q/9 | FLS. 145 |
|---------------------|-----------|----------|

IMÓVEL:- Apartamento nº 1001 do edifício na rua Pompeu Loureiro nº 138, com a fração de 5,37/280 do terreno, que mede 9,25m de frente 38,95m pelo lado direito, 47,30m mais 20,50m e 17,60m de fundos -- confrontando pelo lado direito com terreno onde existe o prédio 148 pela esquerda com o nº 136 e pelos fundos com as vertentes que servem de divisa das águas do Morro dos Cabritos. PROPRIETÁRIO:- JANOS GABOR HORVATH, húngaro, engenheiro, casado, residente nesta cidade. REGISTRO:- 3-GE nº 114733 fls.206.-Insc.nº 340860.C.L.7961.-Rio de Janeiro, 23 de setembro de 1982.-

R-1/54189 - PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de JANOS GABOR HORVATH, processado pelo Juízo de Direito da 5ª. Vara de Orfãos e Sucessões, desta cidade, subscrito pelo Escrivão LEONIDES / AMADO FILHO, e assinado pelo M.M. Juiz Dr. MURILO ANDRADE DE CARVALHO em 19 de julho de 1982, do qual consta a sentença de 21 de junho de 1982 do M.M. Juiz Dr. FERNANDO PINTO, prenotado no livro L-K nº 127132 fls. 231 em 20 de setembro de 1982, o imóvel desta matrícula, no valor de R\$1.500.000,00, foi partilhado a 1) JULIANNA / KONCZ HORVATH, brasileira naturalizada, viúva, do lar, CIC. número 789143027-68, residente nesta cidade e 2) GABRIEL HORVATH, brasileiro naturalizado, casado pela comunhão de bens com IRACEMA HORVATH, CIC. nº 043250607-15, residente nesta cidade, na proporção de 1/2 para cada um. O imposto de transmissão foi pago pela guia número- 2512457 em 29-12-81.-Rio de Janeiro, 23 de setembro de 1982.-

h-2-54.189-DOAÇÃO- Por escritura de 12-4-83 L-4165 fls.164 do 6º Of. de Notas, prenotada em 20-4-83 L-11-137.318-208 GABRIEL HORVATH, comerciante e sua mulher IRACEMA HORVATH, do lar, doaram a metade do imóvel a JULIANNA KONCZ HORVATH, todos qualificados no h-1, dando a presente para efeitos fixam o valor de CR\$1.500.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia 23-09713 em 4-4-83- Rio de Janeiro, 23 de abril de 1983.-

R.3/54.189 - CARTA DE ADJUDICAÇÃO:- Nos termos de Carta de Adjudicação extraída dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de JULIANNA KONCZ HORVATH, processado pelo Juízo de Direito da 12ª V.O.S. desta cidade, assinado em 22.02.96 pelo Juiz de Direito Dr. Gilberto Fernandes, contendo sentença de 01.02.96 prenotada no Lº 1AC-319671-75 em 24.05.96, o imóvel desta matrícula - avaliado em R\$60.000,00, foi adjudicado à GABRIELA HORVATH, brasileira, solteira, Bibliotecária, CPF nº 735.324.367/87, residente em São Paulo. O ITBI foi pago pela guia nº 564-337234-9 em 03.05.96 ficando arquivada neste Cartório. Rio de Janeiro, 29 de Maio de 1996.-

MIC. ATO N.º 12.028  
EM 09/12/82  
Pelo Of. 028

MIC. ROFIL MF  
ALVARADO 24/05/96

RECEBUE

Continua no verso

**R.4/54189-ADJUDICAÇÃO:** Nos termos de carta de adjudicação extraída dos autos de inventário por falecimento de GABRIELA HORVATH, CPF nº735.324.367-87, ocorrido em 31/07/2000, processada pela 11ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo-SP, assinada em 16/03/2020, pela MM Juíza Drª Claudia Caputo Bevilacqua Vieira, contendo sentença de 01/04/2015, referente ao processo nº0024076-51.2001.8.26.0100 e Ofício nº877/2020 - F/SUBPA/CRPM/GRI de 23/12/2020, prenotados no Lº102-640651-091 em 02/07/2021, o imóvel desta matrícula foi adjudicado a MUNICIPALIDADE DO RIO DE JANEIRO, tendo sido avaliado em R\$45.000,00. É emitida DOI conforme IN/SRF. SELO EDAG72384 VMR. Rio de Janeiro, 30 de Agosto de 2021.-----JS

O OFICIAL:

*Carolina da Rocha Fineto Pimenta*

Carolina da Rocha Fineto Pimenta  
Substituta Matr. 94/15193  
5º Ofício de Registro de  
Imóveis da Capital - RJ

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIFICADO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO  
SUPERINTENDÊNCIA EXECUTIVA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

**Ref.: Rua Pompeu Loureiro, n.º 138, ap. 1001 – Copacabana.**

NC 09.701.000

Em atendimento, reavaliamos o imóvel em referência com a finalidade de leilão, tendo como base o valor unitário definido no Laudo 0149/2026 A, com a adoção dos seguintes valores:

**Laudo 0149/2026 A**

Valor do imóvel (Vi) = Valor unitário (Vu) x Área (A)

Valor unitário (Vu) = R\$ 11.510,21/m²

Área (A) = 48,00 m²

Vi = Vu x A = 11.510,21 x 48,00 = **R\$ 552.490,08**

Sugerimos o valor de **R\$ 552.500,00 em números redondos**, que entendemos ser compatível com aqueles praticados na região.

Em 10 de junho de 2026



**LUCIANO SOUZA GOMES**

F/ Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário  
Coordenadoria de Avaliações e Análises Técnicas  
Arquiteto - Mat. 11/245.459-3  
CAU: A-35482-1



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO  
GERÊNCIA DE ANÁLISES E AVALIAÇÕES TÉCNICAS

Processo No. SMF-PRO-2025/21176  
Data de autuação 10/07/2025  
Fls.  
Rubrica \_\_\_\_\_

AVALIAÇÃO Nº 0149/2026 A

PM 09.701.000

01/03

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO 000138 / AP. 1001

Bairro COPACABANA

Área 48,00 m²

Finalidade ALIENAÇÃO

Tipologia: APARTAMENTO

| FONTE     | ENDEREÇO                                             | VALOR      | ÁREA  | R\$/m2    | FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO |      |      |      |      | VALOR     |
|-----------|------------------------------------------------------|------------|-------|-----------|---------------------------|------|------|------|------|-----------|
|           |                                                      |            |       |           | Ff                        | Fa   | FI   | Feq  | Fvg  | FINAL     |
| 0185/2026 | RUA POMPEU LOUREIRO, 000143 - COPACABANA             | 720.000,00 | 45,00 | 16.000,00 | 0,90                      | 0,98 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 11.289,60 |
| 0186/2026 | RUA POMPEU LOUREIRO, 000132 - COPACABANA             | 860.000,00 | 45,00 | 19.111,11 | 0,90                      | 0,98 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 13.484,80 |
| 0187/2026 | RUA POMPEU LOUREIRO, 000001 N INFORMADO - COPACABANA | 860.000,00 | 50,00 | 17.200,00 | 0,90                      | 1,01 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 12.507,84 |
| 0212/2026 | RUA POMPEU LOUREIRO, 000001 N INFORMADO - COPACABANA | 735.000,00 | 56,00 | 13.125,00 | 0,90                      | 1,04 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 9.828,00  |
| 0213/2026 | RUA POMPEU LOUREIRO, 000001 N INFORMADO - COPACABANA | 650.000,00 | 40,00 | 16.250,00 | 0,90                      | 0,96 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 11.232,00 |

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Fonte (Ff) : Margem de negociação admitida em transações imobiliárias

Fator Área (Fa) : Correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas com as seguintes fórmulas:

$$\text{Paradif\%} \leq 30\% \Rightarrow F_a = (S_{\text{Amostra}} / S_{\text{Imóvel}})^{1/4} \quad \text{Paradif\%} > 30\% \Rightarrow F_a = (S_{\text{Amostra}} / S_{\text{Imóvel}})^{1/8}$$

Fator Local (FI) : Valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliando.

Fator Equivalência (Feq) : Valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando o seu estado de conservação, padrão de acabamento e utilização em relação ao imóvel avaliando.

Fator Vaga de Garagem (Fvg) : Valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando o número de vagas agregada em relação ao imóvel avaliando.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

CAMPO DE ARBITRIO

Limite Superior 12.731,56

Limite Inferior 10.605,33

Média 11.668,45

Desvio (S) 1.389,69

tc 1,53

Média Ponderada 11.510,21

Valor Adotado 11.510,21

OBSERVAÇÕES

- Fator equivalência (Feq) adotado de 0,80 em função das condições do imóvel.

VALOR DO IMÓVEL (Vi) = Área x Valor Adotado

Vi = R\$ 552.490,08

VALOR DA BENFEITORIA (Vb) = R\$ 552.490,08

Avaliado por

Data: 09/09/2026

Gerente

LUCIANO SOUZA GOMES  
ARQUITETO - Mat.: 11/245.459-3  
ARQUITETO  
Rg.: CAU Nº A35482-1

ANA CAROLINA AMARAL MARTINS  
COORDENADOR I - Mat.: 11/245.454-4  
ARQUITETO  
Rg.: CAU Nº A42031-0



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**  
**GERÊNCIA DE ANÁLISES E AVALIAÇÕES TÉCNICAS**

Processo No. SMF-PRO-2025/21176  
Data de autuação 10/07/2025  
Fls.  
Rubrica \_\_\_\_\_

**AVALIAÇÃO Nº 0149/2026 A**

PM 09.701.000

02/03

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO 000138 / AP. 1001

Bairro COPACABANA

Área 48,00 m<sup>2</sup>

Finalidade ALIENAÇÃO

Tipologia APARTAMENTO

**ELEMENTO 01 0185/2026**

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO, 000143 - COPACABANA

Descrição APARTAMENTO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-janelas-grandes-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-45m2-id-2856566249/?source=ranking%2Crp>

Área 45,00 m<sup>2</sup>

Valor Global R\$ 720.000,00

Valor Unitário R\$ 16.000,00

Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 05/12/2025

**ELEMENTO 02 0186/2026**

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO, 000132 - COPACABANA

Descrição APARTAMENTO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-45m2-id-2854333835/?source=ranking%2Crp>

Área 45,00 m<sup>2</sup>

Valor Global R\$ 860.000,00

Valor Unitário R\$ 19.111,11

Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 27/11/2025

**ELEMENTO 03 0187/2026**

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO, 000001 N INFORMADO -

Descrição LOJA

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-acesso-24-horas-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-50m2-id-2770331118/?source=ranking%2Crp>

Área 50,00 m<sup>2</sup>

Valor Global R\$ 860.000,00

Valor Unitário R\$ 17.200,00

Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 22/02/2026

**ELEMENTO 04 0212/2026**

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO, 000001 N INFORMADO -

Descrição APARTAMENTO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-56m2-id-2831367616/?source=ranking%2Crp>

Área 56,00 m<sup>2</sup>

Valor Global R\$ 735.000,00

Valor Unitário R\$ 13.125,00

Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 25/08/2025

**ELEMENTO 05 0213/2026**

Endereço RUA POMPEU LOUREIRO, 000001 N INFORMADO -

Descrição APARTAMENTO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-56m2-id-2831367616/?source=ranking%2Crp>

Área 40,00 m<sup>2</sup>

Valor Global R\$ 650.000,00

Valor Unitário R\$ 16.250,00

Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 26/01/2026



**DELIBERAÇÃO CEA Nº 587, 08/06/2026.**

**REF.:** RUA POMPEU LOUREIRO, Nº 136, APTO 1001 - COPACABANA

**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 0149 / 2026 A para o imóvel em referência, onde:

**VALOR DO IMÓVEL COM 48,00 M<sup>2</sup> =**  
**R\$ 552.500,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil e quinhentos 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 08 de junho de 2026.

  
**ANDREA RIECHERT SENKO**  
Presidente

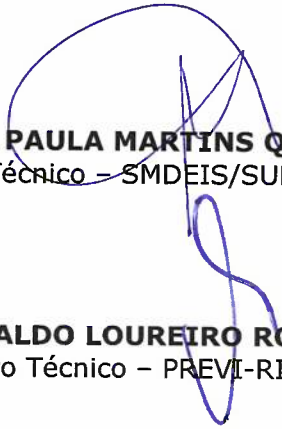
  
**MARCUS VINÍCIUS BELARMINO SOUZA**  
Membro SMFP/SUPPA (Titular)

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

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

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

**DELIBERAÇÃO CEA Nº 587, 08/06/2026.**

  
**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 \_\_\_\_/20\_\_**

**IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE**

| Nome ou Razão Social | CPF ou CNPJ           |
|----------------------|-----------------------|
|                      |                       |
| Endereço             |                       |
|                      |                       |
| Endereço eletrônico  | Telefone para Contato |
|                      |                       |

**PROPOSTA**

| IMÓVEL | VALOR PROPOSTO |
|--------|----------------|
|        |                |

Declaro, sob as penas da Lei, para fins do EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/20\_\_, 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 ARREMATACÃO

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO

EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/20\_\_

Endereço do imóvel arrematado:

..... correspondente ao item ..... do  
EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/20\_\_.

Dados do Proponente (Pessoa Física):

Nome:.....Cart. de  
Ident. Nº : ..... Órgão Exp./Data Exp.: .....  
CPF nº..... Estado Civil: .....  
Endereço: .....  
.....  
Endereço eletrônico: .....

Dados do Proponente (Pessoa Jurídica):

Razão Social:.....  
CNPJ:.....Endereç  
o:.....  
..... Dados do Representante  
Legal:  
Nome:.....Carteira  
de Identidade nº:.....Órgão Expedidor/data expedição: ..... CPF  
nº .....  
Endereço:.....  
.....

Valor proposto final para o imóvel:

R\$......(.....). Forma de  
pagamento: .....

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

**TERMO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL SITUADO  
À RUA POMPEU LOUREIRO, 138 - AP. 1001 -  
COPACABANA, 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 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 **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 SMF-PRO-2022/03783, 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 POMPEU LOUREIRO, 138 - AP. 1001 - COPACABANA**, descrito e caracterizado na matrícula nº 54189, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, de inscrição imobiliária nº 03408507, alienando-o nos termos do Edital de Leilão nº \_\_\_\_\_, 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 irretratável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso do MUNICÍPIO.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - referido imóvel foi adquirido pelo MUNICÍPIO, mediante adjudicação, nos termos da Carta de Adjudicação extraída dos autos da Herança

Jacente - (Arrecadação de herança jacente), processo nº 0024076-51.2001.8.26.0100, dos bens deixados por Gabriela Horvath, devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis, sob o nº R-4, na citada matrícula nº 54189, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

**CLÁUSULA TERCEIRA-** O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado em Leilão Público, Leilão CEL/Próprios nº \_\_\_\_\_, 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 nº \_\_\_\_\_ 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.

**OBS: SE TIVER DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SUBSTITUIR A CLÁUSULA QUARTA POR:**

**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, o montante de R\$ \_\_\_\_\_, conforme guias n.ºs \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, extraídas pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, e a quantia restante no valor de R\$ \_\_\_\_\_, referente aos débitos condominiais, foi quitada e comprovada junto à Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, totalizando o valor de R\$ \_\_\_\_\_ 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** – 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** - 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**

**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 nº \_\_\_\_\_.

[Endereço da Sociedade Empresarial]

(Se pessoa física)

[Nome completo]

Identidade nº ° \_\_\_\_\_.

Cadastro Nacional de Pessoas Física – CPF nº \_\_\_\_\_.

[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 Nº \_\_\_\_/20\_\_.

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

---

NOME COMPLETO

ou

REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA

(Nome, cargo e carimbo da empresa)

**ANEXO VII**

**TERMO DE CESSÃO DE USO DA IMAGEM**

**Ref.** EDITAL LEILÃO PRESENCIAL CEL/PROPRIOS Nº \_\_\_\_/20\_\_

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