

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO**LEILÃO PRESENCIAL****EDITAL LP – SMDU Nº 001/2026****1. INTRODUÇÃO**

1.1 - O Município do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento - SMDU, com o suporte da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário - SUPPA, torna pública a realização da licitação, na modalidade de LEILÃO, LP – SMDU Nº 001/2026, do tipo MAIOR LANCE, para ALIENAÇÃO, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DO DOMÍNIO ÚTIL DO IMÓVEL INDICADO 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 14.133/21 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 252/22, pelo Decreto Rio nº 51.629/22, pelo Decreto Rio nº 53.898/24, pelo Decreto Rio nº 54.234/24 e pelo Decreto Rio nº 57.362/25, bem como pelas disposições constantes deste Edital e de seus Anexos, normas que as proponentes declaram conhecer e a elas se sujeitam incondicional e irrestritamente.

1.2.1 - A observância das obrigações e dos parâmetros definidos no Termo de Referência (Anexo II) pelo arrematante vencedor se constitui como condição imprescindível para o presente Edital, considerando que a desapropriação por hasta pública se fundamenta, na forma do Decreto Rio nº 54.234/24.

1.3 - O Edital e seus Anexos podem ser obtidos através do site "<https://desenvolvimentourbano.prefeitura.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, endereçados ao correio eletrônico "ccal_smdu@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 "<https://desenvolvimentourbano.prefeitura.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, endereçadas ao correio eletrônico: "ccal_smdu@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 e 3.2.

1.8 – O Município informa que os proprietários dos imóveis indicados no item 4.1 serão notificados e que tal notificação será averbada no Cartório de Registro de Imóveis, na forma do art. 159 da Lei Complementar Municipal nº 270/24.

2. AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA LICITAÇÃO

2.1 - Autorização do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (conforme art. 252 do CAF), constante do Processo Administrativo nº 000210.000203/2026-78, de 05/03/2026, publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro - D.O. RIO de 06/03/2026.

3. DIA, HORÁRIO E LOCAL DA ABERTURA DA LICITAÇÃO

3.1 - No dia 31 de março de 2026, às 15 horas, o leiloeiro iniciará a sessão pública do LEILÃO - LP - SMDU Nº 001/2026, no Auditório do Centro Administrativo São Sebastião - CASS, situado na Rua Afonso Cavalcanti, nº 455, Subsolo.

3.2 - No caso de a licitação não poder ser realizada na data estabelecida, será adiada para data a ser designada pelo leiloeiro, e divulgada pelos mesmos meios de divulgação deste Edital.

4. OBJETO

4.1 - O presente Leilão tem por finalidade a alienação, sob condição suspensiva, do domínio útil do imóvel declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação por hasta pública localizado à Rua Barão de Itambi, nº 50, Botafogo, na forma do art. 1º do Decreto Rio nº

57.362/25, devidamente descrito, caracterizado e especificado no Anexo I, no estado em que se encontra.

4.1.1 - Fica, desde logo, estabelecido que o adquirente do imóvel deverá destiná-lo para uso educacional, com a criação de centro de pesquisa, estudos e/ou atividades na área de inteligência artificial, na forma do Termo de Referência (Anexo II), obrigação essa que constará das licenças urbanísticas previstas no item 4.2.1 deste Edital.

4.2 - A condição suspensiva de aquisição a que se refere o item 4.1 é a de aquisição da propriedade do bem pelo Município a partir de processo administrativo ou judicial de desapropriação, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/41 e dos arts. 3º, II, e 4º, § 1º, do Decreto Rio nº 54.234/24.

4.2.1 - Para fins de licenciamento municipal das obras necessárias ao cumprimento das obrigações que justificaram a desapropriação, a condição suspensiva prevista no item 4.2 não será óbice para a obtenção das licenças cabíveis e/ou emissão da certidão de habite-se.

4.2.2 – O adjudicatário deverá adotar todas as providências necessárias para a implementação do projeto previsto no item 4.1.1 e, para tanto:

4.2.2.1 - protocolar o pedido de licenciamento e/ou demais requerimentos administrativos pertinentes nos prazos previstos no item 4 do Termo de Referência (Anexo II);

4.2.2.2 - obter, nos prazos previstos no item 4 do Termo de Referência (Anexo II), contado da data de sua imissão na posse do imóvel, as licenças urbanísticas e demais autorizações/licenças necessárias à implementação do projeto;

4.2.2.3 - cumprir os marcos e prazos de implantação previstos no item 4 do Termo de Referência (Anexo II), especialmente quanto ao início e conclusão das obras e obtenção do habite-se, quando aplicável; e

4.2.2.4 - iniciar efetivamente a utilização do imóvel para o fim previsto no item 4.1.1 em até 6 (seis) meses contados do habite-se, conforme item 4 do Termo de Referência (Anexo II).

4.2.3 – Os prazos previstos no item 4.2.2 poderão ser repactuados, a critério do Município, mediante requerimento justificado apresentado antes de seu término, acompanhado de comprovação das diligências e do estágio do processo de licenciamento. O descumprimento do prazo, sem prorrogação, caracterizará inadimplemento das obrigações assumidas, para fins de aplicação das sanções cabíveis e de execução das garantias previstas no item 12.

4.3 - A venda sob condição suspensiva 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.

4.4 - A venda será realizada, nos termos do art. 4º, II e III, do Decreto Rio nº 54.234/24, sob condição suspensiva, consistente na aquisição da propriedade do imóvel através de

desapropriação, mediante assunção das obrigações, pelo adjudicatário, de exploração e ocupação do imóvel, em conformidade com o Termo de Referência (Anexo II).

4.5 - O Município autoriza o adjudicatário a ingressar na ação de desapropriação, na qualidade de assistente, caso haja necessidade de seu ajuizamento.

4.6 - 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.

4.7 - Será de responsabilidade do Município proceder eventuais desocupações nos imóveis que constituem objeto do presente Edital, além de adotar as providências cabíveis para a imissão na posse.

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 domínio útil do imóvel será de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), conforme descrito no Laudo de Avaliação.

5.3 - O valor de avaliação do domínio útil do imóvel ofertado é R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), conforme descrito no Laudo de Avaliação (Anexo III) da Comissão Especial de Avaliação da Procuradoria Geral do Município - PG/CEA, na forma do art. 4º, IV, do Decreto Rio nº 54.234/24, e instruídos no Processo Administrativo nº 000210.000203/2026-78.

6. CREDENCIAMENTO

6.1 - 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.

6.2 - Para o credenciamento deve ser apresentado:

6.2.1 – Sendo o licitante pessoa jurídica:

a) registro comercial, no caso de empresário individual;

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

- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas da Receita Federal do Brasil (CNPJ);
- h) caso se trate de representante legal da pessoa jurídica, 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 ou correspondente ato constitutivo;
- i) caso não se trate de representante legal da pessoa jurídica, procuração outorgada por instrumento público ou particular, com firma reconhecida em cartório, que contenha poderes da cláusula “*ad negocia*” e específicos 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 participação na licitação, acompanhado do respectivo Estatuto Social ou correspondente ato constitutivo que comprove a capacidade do outorgante do instrumento;
- j) termo de cessão de uso de imagem do representante, para fins exclusivos da transmissão e posterior disponibilização do procedimento, conforme Anexo X; e
- k) declaração de não enquadramento nas vedações do item 8, conforme Anexo IX.

6.2.2 – Sendo o licitante pessoa natural:

- a) documento de identidade reconhecido em território nacional;
- b) comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no Cadastro de Pessoas Físicas emitido pela Receita Federal do Brasil;
- c) no caso de participação no certame por meio de mandatário, procuração outorgada por instrumento público ou particular, com firma reconhecida em cartório, que contenha poderes da cláusula “*ad negocia*” e específicos 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 participação na licitação;

d) termo de cessão de uso de imagem, para fins exclusivos da transmissão e posterior disponibilização do procedimento, conforme Anexo X;

e) declaração de não enquadramento nas vedações do item 8, conforme Anexo IX.

6.3 – Os licitantes poderão apresentar a documentação indicada no item 6.2 através de cópia, acompanhada da versão original, para certificação pelo leiloeiro, ou, alternativamente, de cópia autenticada.

6.4. A documentação apresentada na etapa de credenciamento poderá ser aproveitada para fins de assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda e do Termo de Compra e Venda, salvo necessidade de renovação, em caso de vencimento ou alteração.

6.5 – O credenciamento junto ao Leiloeiro implica na vinculação do licitante, através de seu representante, aos termos deste Edital e seus Anexos.

6.6 – Cada representante credenciado poderá atuar em nome de apenas um licitante.

6.7 – O credenciamento é condição indispensável para que o licitante apresente propostas e participe das fases posteriores do certame.

7. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1 - As propostas deverão ser apresentadas, em 1 (uma) via assinada, conforme modelo constante no Anexo IV, em envelope indevassável e fechado, devidamente rubricado.

7.1.1 - O Envelope nº 01 e o Envelope nº 02, contendo, respectivamente, (i) a Proposta Econômica e (ii) a Garantia da Proposta, a Indicação da Garantia da Desapropriação, a Indicação da Garantia de Licenciamento e a Indicação da Garantia de Execução do Contrato deverão ser entregues pelo proponente ou seu representante no dia, local e horário definidos neste Edital contendo em sua parte externa os seguintes dizeres:

(ENVELOPE Nº 01 – PROPOSTA ECONÔMICA)

PROPOSTA

LEILÃO LP – SMDU Nº 001/2026

[Nome ou razão social do proponente]

[CPF ou CNPJ do proponente]

(ENVELOPE Nº 02 – GARANTIA DA PROPOSTA, INDICAÇÃO DA GARANTIA DA DESAPROPRIAÇÃO, INDICAÇÃO DA GARANTIA DE LICENCIAMENTO E INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO)

GARANTIA DA PROPOSTA, INDICAÇÃO DA GARANTIA DA DESAPROPRIAÇÃO, INDICAÇÃO DA GARANTIA DE LICENCIAMENTO E INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

LEILÃO LP – SMDU Nº 001/2026

[Nome ou razão social do proponente]

[CPF ou CNPJ do proponente]

7.1.2 - Todas as páginas dos Envelopes nº 01 e 02, bem como seus respectivos lacres, deverão estar rubricadas pela licitante ou seu representante.

7.2 - Não serão admitidos documentos enviados por via postal, internet ou por meios diversos do especificado no subitem anterior nem modificações ou substituições da proposta ou de quaisquer documentos, uma vez entregues os envelopes ao Leiloeiro.

7.3 - As Garantias da Proposta devem ser apresentadas em suas vias originais, admitindo-se, quanto ao seguro-garantia, a apresentação de apólices emitidas e assinadas digitalmente, passíveis de verificação de sua autenticidade por intermédio de consulta ao sítio eletrônico da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) ou da seguradora.

7.4 - Não é necessária a autenticação por Cartório:

a) de documentos emitidos pela internet cuja autenticidade possa ser verificada eletronicamente;

b) dos comprovantes de inscrição no CNPJ/MF e nos cadastros de contribuintes estadual ou municipal; e

c) de documentação societária registrada nas respectivas Juntas Comerciais, desde que sua autenticidade possa ser verificada eletronicamente.

7.5 - Havendo divergência entre os valores numéricos e aqueles apresentados por extenso na documentação apresentada, prevalecerão os trazidos por extenso.

7.6 - Com exceção das procurações que outorguem poderes aos procuradores das licitantes, todos os demais documentos, incluindo declarações e propostas, podem ser assinados por representantes legais (diretores ou procuradores) das licitantes, desde que se comprove a titularidade de poderes para a prática do ato.

7.7 - Serão aceitos documentos apresentados dentro de seu respectivo prazo de validade e, caso não possuam prazo de validade expresso, será considerado válido o documento emitido

no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua emissão, até a data de entrega dos envelopes, salvo se outra validade for estabelecida em lei.

7.8 - Cada licitante na condição de pessoa jurídica deverá ter no mínimo 01 (um) e no máximo 02 (dois) representante(s), o(s) qual(is) deverá(ão) estar munido(s) dos seguintes documentos, conforme o caso:

a) Instrumento de procuração que comprove poderes específicos para praticar todos os atos referentes a esta licitação, incluindo expressamente poderes específicos para representar a licitante, interpor e desistir da interposição de recurso e renunciar ao direito de interpô-lo, concordar com condições, transigir, compromissar-se, assinar quaisquer papéis, documentos, acompanhado do(s) documento(s) que comprove(m) os poderes dos outorgantes da procuração;

b) Contrato social, estatuto social ou documento equivalente, acompanhado da documentação que comprove a eleição dos representantes legais da licitante; e

c) Documento de identificação com foto.

7.9 - Cada representante somente poderá exercer a representação de uma única licitante.

7.10 - Não serão aceitas procurações que não contemplem claramente a presente licitação ou que se refiram a outras licitações ou tarefas.

7.11 - Quanto ao Envelope nº 01:

7.11.1 - A Proposta Econômica deverá observar todos os requisitos formais previstos neste Edital, observado o Modelo do Anexo IV.

7.11.2 - Cada licitante deverá apresentar apenas uma única Proposta Econômica, sob pena de desclassificação.

7.11.3 - As licitantes devem garantir que a Proposta Econômica, constante do Envelope nº 01, está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório, assumindo responsabilidade pela sua veracidade e pela autenticidade dos documentos apresentados.

7.11.4 - A licitante deverá indicar, em sua Proposta Econômica, o valor do lance ofertado expresso em Reais (R\$).

7.12 - Quanto ao Envelope nº 02:

7.12.1 - As licitantes deverão, como condição à participação nesta licitação, apresentar, no Envelope nº 02, a Garantia da Proposta, a Indicação da Garantia da Desapropriação, a Indicação da Garantia de Licenciamento e a Indicação da Garantia de Execução do Contrato, na forma do item 12, observado o modelo do Anexo V.

7.12.2 - As licitantes que não apresentarem a Garantia da Proposta, a Indicação da Garantia de Desapropriação, a Indicação da Garantia de Licenciamento ou a Indicação da Garantia de Execução do Contrato nas condições estabelecidas neste Edital estarão impedidas de prosseguir na licitação e terão seus envelopes devolvidos, resguardado o direito quanto à

interposição de recursos na forma do Edital, e a prerrogativa de diligenciamento junto ao Leiloeiro.

7.12.3 - Entende-se por Garantia da Proposta aquela prevista no art. 58, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a ser apresentada por todos os proponentes.

7.12.4 – Entende-se por Indicação da Garantia da Desapropriação o apontamento, a ser realizado na proposta, cuja apresentação será requisito para a assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda, de qualquer das modalidades de garantia previstas no item 12, para fins de:

a) Pagamento de eventual diferença, se houver, entre o valor fixado em processo expropriatório e o valor da proposta vencedora do leilão, incluindo eventual complementação do depósito exigido para a imissão na posse; e

b) Pagamento de custas e despesas, inclusive, honorários periciais, decorrentes do processo de desapropriação.

7.12.5 - Entende-se por Indicação da Garantia de Execução do Contrato o apontamento, a ser realizado na proposta, cuja apresentação será requisito para a assinatura do Termo de Compra e Venda, de qualquer das modalidades de garantia previstas no item 12, para fins de garantia do cumprimento das obrigações que justificaram a desapropriação, observando-se o Termo de Referência (Anexo II), incluindo, quando o Termo de Compra e Venda for assinado antes da obtenção das licenças urbanísticas necessárias, a destinação de uso do imóvel prevista no item 4.1.1 e a observância do prazo previsto no item 4.2.2, sendo facultada a alteração da modalidade quando do momento da exigência da garantia.

7.12.6 - Entende-se por Indicação da Garantia de Licenciamento o apontamento, a ser realizado na proposta, cuja prestação efetiva será requisito para a concessão das licenças urbanísticas, na forma do item 4.2.1, quando esta ocorrer antes da assinatura do Termo de Compra e Venda, por qualquer das modalidades de garantia previstas no item 12, para fins de garantir: (i) a observância da destinação de uso do imóvel prevista no item 4.1.1; e (ii) o cumprimento dos prazos previstos no item 4.2.2, especialmente quanto ao protocolo do pedido de licenciamento, início e conclusão das obras e obtenção do habite-se, sendo facultada a alteração da modalidade quando do momento da exigência da garantia.

7.12.7 – O leiloeiro analisará a regularidade e efetividade da Garantia da Proposta, da Indicação da Garantia de Desapropriação, da Indicação da Garantia de Licenciamento e da Indicação da Garantia de Execução apresentadas, observado o disposto neste Edital.

7.13 - Será desclassificada a proposta:

7.13.1 – Que seja apresentada intempestivamente;

7.13.2 – Que esteja em desconformidade com os termos deste Edital e/ou dos seus Anexos;

7.13.3 – Que se refira, simplesmente, a acréscimo em relação a outra proposta;

7.13.4 – Que seja ilegível ou contenha divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais;

7.13.5 – Que se refira a outro imóvel que não o objeto deste Edital;

7.13.6 – Que seja apresentada sem a assinatura do licitante ou de seu representante.

7.14 - Somente serão admitidas propostas que prevejam pagamento à vista e em dinheiro, através de depósito em conta(s) corrente(s) a ser(em) informada(s) pelo Município, nos termos do art. 4º, VII do Decreto Rio nº 54.234/24.

7.15 - O valor mínimo da proposta para a aquisição do imóvel deverá ser o indicado no Laudo de Avaliação do imóvel, conforme indicado no item 5.2, sendo vedadas propostas inferiores, conforme o art. 4º, VI, do Decreto Rio nº 54.234/24.

7.16 - O envio da proposta vinculará a licitante ao cumprimento de todas as condições e obrigações inerentes ao certame, em especial as definidas no Decreto Rio nº 54.234/24 e neste Edital e seus Anexos.

8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

8.1 - A licitante responde integralmente por todos os atos praticados no Leilão por seus representantes devidamente credenciados.

8.2 - O licitante, ao participar do Leilão, declara ciência quanto à condição suspensiva referida nos itens 4.1 e 4.2, de maneira que a propriedade do imóvel somente será adquirida após a conclusão da desapropriação, ficando a celebração do Termo de Compra e Venda subordinada ao seu implemento, na forma dos arts. 4º, X, e 7º do Decreto Rio nº 54.234/24.

8.3 - Poderão participar do presente Leilão as pessoas jurídicas e naturais, devidamente credenciadas.

8.4 - Não serão admitidas nesta licitação:

8.4.1 - as pessoas jurídicas e 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 8.429/92 e alterações posteriores;

8.5 - Não será permitida, nos termos do art. 244, III, do CAF, e do art. 388, VII, do RGCAF, a participação de empresa ou consórcio entre cujos dirigentes, gerentes, sócios detentores de mais de 10% (dez por cento) do capital social, responsáveis e técnicos, bem como entre os das respectivas subcontratadas haja alguém que seja diretor ou servidor do órgão ou entidade que promova a licitação, ou que o tenha sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data do ato convocatório.

8.6 - Não será permitida a participação de licitantes que se enquadrem nas vedações do art. 14 da Lei nº 14.133/21.

8.7 - 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 51.260/22.

9. SESSÃO DO LEILÃO

9.1 - O Leilão será realizado por leiloeiro e se desenvolverá em duas fases, sendo a primeira de recebimento e abertura dos envelopes de proposta, e a segunda, de lances verbais.

9.1.1 - Encerrada a fase de credenciamento, no dia, local e hora designados neste Edital, as licitantes deverão realizar a entrega dos Envelopes nº 01 e 02 para concorrer ao presente Leilão.

9.2 - O Leiloeiro, após o término da fase de recebimento e abertura dos envelopes de proposta, dará início à fase de lances verbais, informando as licitantes proponentes aptas para participar da fase.

9.3 - Após o Leiloeiro ter declarado encerrado o prazo para recebimento dos envelopes, nenhum outro será recebido.

9.4 - O Leiloeiro procederá à abertura do Envelope nº 01, com a Proposta Econômica, e do Envelope nº 02, com a Garantia da Proposta, a Indicação da Garantia de Desapropriação, a Indicação da Garantia de Licenciamento e a Indicação da Garantia de Execução, verificando a conformidade das mesmas e desclassificando, preliminarmente, aquelas que estiverem em desacordo com os requisitos estabelecidos no Decreto Rio nº 54.234/24 e neste Edital e seus Anexos.

9.5 - A desclassificação de proposta será sempre fundamentada e registrada em ata.

9.6 – O Leiloeiro classificará as propostas e, em sequência, divulgará o resultado parcial da classificação, momento em que anunciará o início da fase de lances verbais, convocando, individualmente, os ofertantes das propostas classificadas a apresentarem seus lances, de forma sucessiva e em valores crescentes, iniciando essa fase pelo autor da proposta classificada na última colocação.

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

9.8 - A desistência em apresentar lance verbal, quando feita a convocação pelo Leiloeiro, importará na consideração, para todos os efeitos, da última proposta escrita ou do último lance apresentado. Caso todos os licitantes se recusem a apresentar lances verbais, a ordem de classificação das propostas escritas será mantida.

9.9 - As rodadas de lances verbais serão repetidas quantas vezes o Leiloeiro considerar necessário.

9.10 - Os lances verbais deverão:

- a) Respeitar o tempo máximo entre propostas, informado pelo Leiloeiro;
- b) Respeitar o valor mínimo de variação entre propostas, informado pelo Leiloeiro, a ser calculado sobre o maior valor ofertado até o momento;
- c) Superar o maior valor ofertado até o momento, sendo vedados lances intermediários; e
- d) Ser distintos dos valores já ofertados por outro licitante.

9.10.1 - Imediatamente após o término da etapa de lances, todas as licitantes que tiverem apresentado lances verbais deverão efetuar a ratificação do lance mediante preenchimento e assinatura de documento constante do Modelo previsto no Anexo XI, a ser emitido pelo Leiloeiro ou órgão licitante, e assim será apresentada a classificação final.

9.11 - Não serão aceitos dois ou mais lances do mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido em primeiro lugar.

9.12 - Encerradas as rodadas de lances verbais, após o procedimento do item 9.10.1, o responsável pelo maior lance deverá assinar o Termo de Arrematação (Anexo VI), indicando o valor final ofertado, momento em que será declarado vencedor.

9.13 - A recusa quanto à assinatura do Termo de Arrematação 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.

9.14 - Durante a análise dos documentos constantes a qualquer dos envelopes, o Leiloeiro poderá promover diligências destinadas a verificar ou a complementar a instrução do processo, inclusive para comprovação da materialidade dos dados e informações constantes dos documentos apresentados, desde que não altere a substância dos documentos e sua validade jurídica e mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos.

9.15 - Ainda na sessão pública, depois de declarado o vencedor, qualquer licitante poderá instaurar fase recursal, manifestando, na própria sessão e de forma imediata, interesse em recorrer, devendo as razões serem apresentadas no prazo de 3 (três) dias úteis, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados 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.

9.16 - A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto à intenção de recorrer, bem como a não apresentação das razões recursais nos termos do item 9.15, importarão em preclusão.

9.17 - 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.

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

9.19 - 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.

9.20 - O Leiloeiro poderá suspender, cancelar ou reabrir a sessão pública a qualquer momento.

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

9.22 - A ata será assinada, ao seu final pelo Leiloeiro e pelos interessados que assim o desejarem.

10. PUBLICAÇÃO DO RESULTADO

10.1 – Declarado o vencedor e encerrada a fase recursal, o Município providenciará a publicação do resultado definitivo no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO.

10.2 – A mera publicação do resultado definitivo não implicará direito adquirido à celebração do Termo de Promessa de Compra e Venda e/ou do Termo de Compra e Venda.

11. DO PAGAMENTO

11.1 – O pagamento deverá ser realizado à vista e em dinheiro, através de depósito em conta(s) corrente(s) a ser(em) informada(s) pelo Município, com a finalidade de utilização do valor do lance vencedor ou parte dele para pagamento das ofertas indenizatórias das desapropriações.

11.1.1 - Por oferta indenizatória entende-se o valor, correspondente ao indicado no Laudo de Avaliação, inicialmente ofertado pelo Município no âmbito do processo, administrativo ou judicial, de desapropriação do imóvel.

11.2 – O arrematante deverá efetuar o pagamento em até 5 (cinco) dias úteis contados da publicação do resultado definitivo no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO ou em outra data, posterior a essa publicação, a ser definida pelo Município, na forma do item 11.4, tendo como limite a data da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda.

11.3 – Se o Município exercer a faculdade de definir data posterior para o pagamento, o arrematante será notificado através de publicação a ser feita no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO em conjunto com a do resultado definitivo.

11.4 – Caso, na hipótese do item 11.3, não seja definida, desde logo, a data posterior para a realização do pagamento, o Município promoverá nova publicação no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO com essa finalidade específica, conferindo ao arrematante o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação, para o pagamento.

11.5 – A não realização do pagamento no prazo assinalado nos itens 11.3 e 11.4 permitirá ao Município a convocação dos licitantes remanescentes, sucessivamente, na ordem de classificação, mediante nova publicação no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO, para realizar o pagamento nas condições propostas pelo licitante vencedor, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da publicação.

11.6 – Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação nos termos do lance vencedor, será facultado ao Município convocar, sucessivamente, os licitantes remanescentes para realizar o pagamento nas condições por eles ofertadas, atendida a ordem classificatória, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de nova publicação no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO

11.7 – A não realização do pagamento e da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda, no prazo de 5 (cinco) dias contados da publicação do resultado definitivo no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO ou em outra data, na forma dos itens 11.3 e 11.4, implicará a execução da Garantia de Proposta.

11.8 - Em caso de alienação por valor superior ao da avaliação, o valor excedente será destinado ao expropriado, observado o disposto no inciso VII do art. 4º. do Decreto Rio nº 54.234/24, com redação dada pelo Decreto Rio nº 57.363/25.

11.9 - Para os fins do item 11.8, a constatação da existência de valor excedente ocorrerá somente ao término do processo de desapropriação, com o implemento da condição suspensiva a que se refere o item 4.2.

12. GARANTIAS

12.1 – Deverão os licitantes, facultada a opção por qualquer das modalidades previstas no item 12.3, prestar garantia no montante de 1% (um por cento) do valor de avaliação do imóvel, para a Garantia da Proposta.

12.2 - Caberá ao arrematante, nos termos da indicação feita na sua proposta, prestar as seguintes garantias:

12.2.1 – Garantia da Desapropriação, nos termos do item 7.12.4, até o momento da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda;

12.2.2 - Garantia da Execução do Contrato, nos termos do item 7.12.5, até o momento da assinatura do Termo de Compra e Venda; e

12.2.3 - Garantia de Licenciamento, nos termos do item 7.12.6, devendo permanecer vigente até o termo final previsto no item 12.5.3.

12.2.3.1 – A Garantia de Licenciamento deverá ser prestada, observado o piso mínimo de R\$ R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), no montante mínimo de:

(a) 2% (dois por cento) do valor de arrematação; ou

(b) 5% (cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel (item 5.3), o que for maior.

12.2.3.2 – Na hipótese de prorrogação dos prazos do item 4.2.2 e/ou de prorrogação/repactuação, pelo Município, de marcos do cronograma de implantação previstos no Termo de Referência (Anexo II), o adjudicatário deverá reforçar a Garantia de Licenciamento para o patamar mínimo de 10% (dez por cento) do valor de arrematação, no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência da prorrogação ou repactuação.

12.2.3.3 – Executada total ou parcialmente a Garantia de Licenciamento, ou caracterizada sua insuficiência, o adjudicatário deverá recompor/reforçar a garantia de modo a restabelecer o valor mínimo aplicável, no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de comunicação do Município

12.3 – Para a prestação das garantias indicadas nos itens 7.12.4, 7.12.5 e 7.12.6, o arrematante poderá optar por qualquer das modalidades previstas no art. 96, § 1º, da Lei nº 14.133/21, observadas as seguintes condições:

12.3.1 – Caução em dinheiro, em moeda corrente nacional, em conta de instituição financeira indicada pelo Município ou mediante recolhimento em Documento de Arrecadação de Receitas Municipais (DARM-Rio), conforme a Resolução Conjunta SMF/CGM nº 154/13;

12.3.2 – Caução em títulos da dívida pública brasileira, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e/ou impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente, depositados diretamente em qualquer agência indicada pelo Município;

12.3.3 – Seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora nacional ou estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, com classificação de força financeira de longo prazo, em escala nacional, superior ou igual a “Aa2.br”, “brAA” ou A(bra), conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, respectivamente, e com a apresentação da respectiva certidão de Regularidade e certidão de administradores emitidas pela SUSEP.

12.3.4 – Fiança bancária, fornecida por instituição financeira nacional ou estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, com classificação de força financeira em escala nacional, superior ou igual a “Aa2.br”, “brAA” ou “A(bra)”, conforme divulgado, respectivamente, pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, em favor do Município, devendo ser apresentada em sua forma original.

12.3.5 – Título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

12.3.6 – Hipoteca constituída sobre imóvel livre e desembaraçado, de valor correspondente ao garantido.

12.4 - Os instrumentos de garantia deverão prever:

- a) Os objetivos a que se propõem, nos termos dos itens 7 e 12 deste Edital;
- b) A possibilidade de execução diante de comprovação de inadimplemento, total ou parcial, das obrigações assumidas pela licitante em decorrência de sua participação na licitação; e
- c) o Município como único beneficiário.

12.5 – O prazo de vigência do instrumento de garantia deverá:

12.5.1 – Possuir termo final vinculado ao implemento da condição suspensiva indicada no item 4.2, no caso da garantia do item 7.12.4;

12.5.2 – Possuir termo final vinculado ao cumprimento das obrigações descritas no Anexo II, no caso da garantia do item 7.12.5; e

12.5.3 – No caso da garantia do item 7.12.6, possuir termo final vinculado ao implemento cumulativo dos seguintes marcos, observados os prazos do item 4.2.2 e os marcos previstos no Termo de Referência (Anexo II): (i) obtenção das licenças urbanísticas referidas no item 4.2.1; (ii) conclusão das obras de implantação do projeto e obtenção do respectivo habite-se; e (iii) comprovação do início efetivo da utilização do imóvel para o fim previsto no item 4.1.1, em até 6 meses após o habite-se, na forma do item 4.2.2.4, mediante documentação idônea. Caso o Termo de Compra e Venda seja assinado antes do implemento desses marcos, com a correspondente prestação da garantia do item 7.12.5, a garantia do item 7.12.6 será automaticamente substituída, sem solução de continuidade, devendo a garantia do item 7.12.5 abranger integralmente as obrigações remanescentes.

12.6 – Os instrumentos de garantia previstos neste Edital terão prazo mínimo de 12 (doze meses), ficando o adjudicatário responsável pelo controle dos prazos e renovação sistemática da garantia, até o termo final respectivo indicado no item 12.5.

12.7 – Os instrumentos de garantia não poderão conter dispositivos excludentes da responsabilidade da arrematante, da seguradora ou da instituição financeira, inclusive devendo ser prevista, em caso de fiança bancária, cláusula de solidariedade entre a instituição financeira e o devedor, com expressa renúncia ao benefício de ordem previsto no art. 827 da Lei nº 10.406/02.

12.8 – Antes da execução das garantias indicadas no item 7.12.4, 7.12.5 e 7.12.6, ao promitente comprador/comprador será oportunizada a possibilidade de depositar, em conta(s) a ser(em) indicada(s) pelo Município, em até 10 (dez) dias contados do recebimento de comunicação para tanto, os valores garantidos. Caso não o faça no prazo assinalado, o Município executará a(s) garantia(s) na forma do Edital.

13. DA OCUPAÇÃO

13.1 - Será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as suas regras, comprove a ocupação do bem imóvel objeto do presente Edital, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133/21.

13.1.1 - 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 (SUPPA).

13.2 - 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.

14. HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

14.1 – A homologação do certame será publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO.

14.2 – Homologado o resultado e adjudicado o objeto do certame, o adjudicatário será convocado para a celebração do Termo de Promessa de Compra e Venda, na forma do art. 6º, do Decreto Rio nº 54.234/24.

15. PROMESSA DE COMPRA E VENDA

15.1 – O Município, através da Superintendência Executiva do Patrimônio Imobiliário, convocará o adjudicatário para pagamento e assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da publicação do resultado definitivo no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO ou em data posterior, na forma dos itens 11.3 e 11.4 deste Edital.

15.2 – O Termo de Promessa de Compra e Venda compreenderá o direito à aquisição da propriedade do imóvel descrito no item 4.1 deste Edital, sob condição suspensiva, e os direitos de imissão na posse, assim que obtido na respectiva ação de desapropriação ou por desapropriação administrativa.

15.3 – O Termo de Promessa de Compra e Venda terá vigência indeterminada, até a celebração do Termo de Compra e Venda, que ocorrerá quando implementada a condição suspensiva.

15.4 – A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda, junto ao órgão de registro de imóveis competente, deve ser efetivada pelo adjudicatário e apresentada na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias

contados da sua assinatura e individualização da matrícula imobiliária, podendo este prazo ser prorrogado, mediante justificativa, pelo Município, ou em decorrência de exigências do órgão de registro.

15.5 – É parte integrante do presente Edital a minuta de Termo de Promessa de Compra e Venda (Anexo VII), cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município e o promitente comprador.

15.6 - Todas as despesas de registro e quaisquer outras existentes, inclusive tributos incidentes sobre a operação, serão de responsabilidade exclusiva do promitente comprador.

16. COMPRA E VENDA

16.1 – O Município, através da Superintendência Executiva do Patrimônio Imobiliário, a partir da implementação da condição suspensiva descrita no item 4.2 deste Edital, convocará o promitente comprador para assinatura do Termo de Compra e Venda, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a partir da publicação da autorização do Exmo. Sr. Prefeito, no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. RIO.

16.2 – A transcrição do Termo de Compra e Venda, junto ao órgão de registro de imóveis competente, deve ser efetivada pelo adjudicatário e apresentada na Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário em até 180 (cento e oitenta) dias contados da sua assinatura e individualização da matrícula imobiliária, podendo este prazo ser prorrogado, mediante justificativa, pelo Município ou em decorrência de exigências do órgão de registro de imóveis.

16.3 - É parte integrante do presente Edital a minuta do Termo de Compra e Venda (Anexo VIII), cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município e o comprador.

16.4 - Todas as despesas de registro e quaisquer outras existentes, inclusive tributos incidentes sobre a operação, serão de responsabilidade exclusiva do comprador.

17. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1 – Em razão das condutas previstas no art. 155, da Lei nº 14.133/21, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU) poderá, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções, previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/21, 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, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

17.2 – 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.

17.3 – 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 2.848/40 (Código Penal).

17.3.1 – Nos casos de apresentação de documento falso, o licitante estará sujeito à tipificação nos crimes de falsidade, previstos nos arts. 297 e 298 do Decreto-Lei nº 2.848/40, 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 2.848/40, e no art. 5º da Lei nº 12.846/13, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas no presente Edital.

17.3.2 - As sanções previstas neste item do presente edital não elidem a aplicação das penalidades estabelecidas no art. 30 da Lei Federal nº 12.846/13 ou nos arts. 337-E a 337-P, Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848/40 (Código Penal).

17.4 - As sanções previstas nas alíneas “a”, “d” e “e” do item 17.1 deste Edital poderão ser aplicadas juntamente com aquelas previstas nas alíneas “b” e “c” do citado item.

17.5 - As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

17.6 – 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, e, caso apresentada, somente após a apreciação das respectivas razões em decisão administrativa, devendo ser observada ainda a incidência de efeito suspensivo de recurso eventualmente interposto.

17.7 – As multas previstas nas alíneas “b” e “c” do item 17.1 deste Edital não possuem caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá o licitante de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

17.8 – A aplicação das sanções previstas no item 17.1 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

17.9 – A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 12.846/13 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.

18. ADIAMENTO, ANULAÇÃO E REVOGAÇÃO DA LICITAÇÃO

18.1 – O Leilão a que se refere este Edital poderá ser adiado, revogado por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulado, sem que caiba aos licitantes qualquer direito a reclamação ou indenização por estes motivos, de acordo com art. 387 do RGCAF c/c o art. 71, II e §2º, da Lei nº 14.133/21.

18.2 – 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.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

19.2 – 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 no Município.

19.3 – Não caberão ao Município quaisquer obrigações de riscos de responsabilidade civil e/ou de riscos diversos.

19.4 – Fica reservada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU) a competência para resolver os casos omissos, não previstos expressamente neste Edital, nas leis e regulamentos que de qualquer forma se relacionem com o objeto da licitação.

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

19.6 – São partes integrantes do presente Edital:

Anexo I - Documentos de Identificação do Imóvel;

Anexo II - Termo de Referência;

Anexo III - Laudo de Avaliação;

Anexo IV - Modelo de Apresentação da Proposta;

Anexo V – Modelo de Apresentação da Garantia de Proposta;

Anexo VI - Termo de Arrematação;

Anexo VII - Minuta de Termo de Promessa de Compra e Venda;

Anexo VIII - Minuta de Termo de Compra e Venda;

Anexo IX - Declaração de não enquadramento nas vedações do item 8;

Anexo X - Termo de cessão de uso da imagem; e

Anexo XI - Termo de Ratificação de Lance Verbal .

Rio de Janeiro, 06 de março de 2026

GUSTAVO DI SABATO GUERRANTE

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento

EDITAL LP – SMDU Nº 001/2026

ANEXO I - DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Memorial Descritivo

Imóvel à Rua Barão de Itambi, 50/ Rua Jornalista Orlando Dantas, 34. Botafogo

1.Introdução

Trata-se de imóvel localizado à Rua Barão de Itambi, 50/ Rua Jornalista Orlando Dantas, 34. Botafogo, IIV RA - Centro, Área de Planejamento 2, na cidade do Rio de Janeiro.

O imóvel Rua Barão de Itambi, 50/ Rua Jornalista Orlando Dantas, 34, de propriedade de SENDAS IMOB S/A, CNPJ 31.911.548/0001-17, com matrícula 15.606 ficha 01 2-K-L fls.19 e Inscrição 0423395-3, e foi desapropriado para fins de utilidade e interesse público pelo Decreto Rio nº 57362 de 27 de novembro de 2025.

O imóvel possui as seguintes medidas conforme interpretação gráfica das dimensões do RGI:

(representação anexada a este memorial):

1. 30,00m de testada para a Rua Barão de Itambi;
2. 78,00m nas divisas laterais;
3. 30,00m de testada para a Rua Jornalista Orlando Dantas.



Fig. 01 - Localização do Imóvel

2.Características do imóvel

O imóvel está situado no quarteirão compreendido entre as ruas, no bairro de Botafogo, IVª Região Administrativa da Cidade do Rio de Janeiro. Em terreno plano, em via pavimentada e em área dotada de infraestrutura urbana.

Trata-se de imóvel comercial, não afastado das divisas, composto de 4 pavimentos, subsolo, com testada para Rua Barão de Itambi e Rua Jornalista Orlando Dantas, em Botafogo - IV RA. A edificação foi licenciada através do processo nº 07/296.209/1970.

A edificação aparentemente é construída em concreto armado e alvenaria com portas de vidro temperado e portões em metal no térreo, e esquadrias de alumínio e vidro nos pavimentos superiores. Não apresenta sinais de deterioração evidentes externamente. O pavimento térreo encontrava-se ocupado por supermercado até novembro de 2025. No quarto andar, segue em funcionamento academia de ginástica.

Não foi realizada vistoria interna no imóvel, não sendo portanto possível identificar a distribuição interna dos compartimentos.

Está na abrangência da Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial na categoria Paisagem Cultural UNESCO (O sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural). O imóvel, junto à Rua Jornalista Orlando Dantas, está inserido na Área 5 da Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro de Botafogo Decreto Nº 22221 de 4 de novembro de 2002.

Na quadra há um Bem Tombado Municipal, na Rua Jornalista Orlando Dantas, nº 13 e 15 - Decreto Municipal Nº 22221 de 04/11/2002 - Provisório.

3. Documentação Fotográfica



Fig. 02 - Rua Barão de Itambi, 50

4. Legislações urbanísticas que incidem sobre o imóvel

Na elaboração do projeto deverão ser observados os documentos abaixo, assim como toda a legislação municipal, estadual e federal pertinente, independentemente de citação:

1. [Lei Complementar \(LC\) nº 270, de 16/01/2024](#) - Plano Diretor (alterada pela LC nº 274, de 17/07/2024 e pela LC nº 281, de 30/05/2025);
2. [Decreto Nº 22221, de 4 de novembro de 2002](#) - Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro de Botafogo;
3. [Lei Complementar 229, de 14 de julho de 2021](#) - Operação Interligada Reviver Centro: Área Receptora Setor Botafogo
4. [Resolução SMU nº 12 de 09 de outubro de 2018](#): Regulamenta a tramitação de processos cujos imóveis estejam inseridos no Sítio Rio Patrimônio Mundial declarado pela UNESCO e na sua Zona de Amortecimento.
5. [Lei Complementar \(LC\) nº 198, de 14/01/2019](#) - Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

6. [Decreto nº 56.561, de 05/08/2025](#) - Regulamenta o enquadramento das atividades econômicas nas categorias de uso definidas no Capítulo II do Título V e dispostas por Zona no Anexo XVIII da Lei Complementar nº 270, de 16/01/2024.

7. Considerar as áreas de entorno de bem tombado estabelecidas pelos seus respectivos órgãos de tutela, ou pelas disposições quanto ao tema na LC n° 270 - Plano Diretor.

4.1. Zoneamento

Quanto ao zoneamento urbanístico vigente, ressalta-se que na Lei Complementar (LC) nº 270/2024 - Plano Diretor, para este trecho da a Rua Jornalista Orlando Dantas, a Zona Residencial Multifamiliar 2 - ZRM2 H da AP 2.1 e para o trecho da Rua Barão de Itambi - Zona Residencial Multifamiliar 3 - ZRM3 C da AP 2.1, onde é incentivada o uso residencial e misto. Nas ZRMs 2 e 3, de acordo com o Anexo XVIII, os usos permitidos são: residencial I, II e III; comercial I e II; serviços I e II e industrial I e II, detalhados no Art. 338 da LC nº 270/2024 e no Decreto nº 56.561, de 05/08/2025.

Cabe destacar que nos bairros Botafogo e Humaitá incidirá o Coeficiente de Adensamento (Q) de vinte, conforme Art. 420 da Lei Complementar (LC) nº 270/2024.

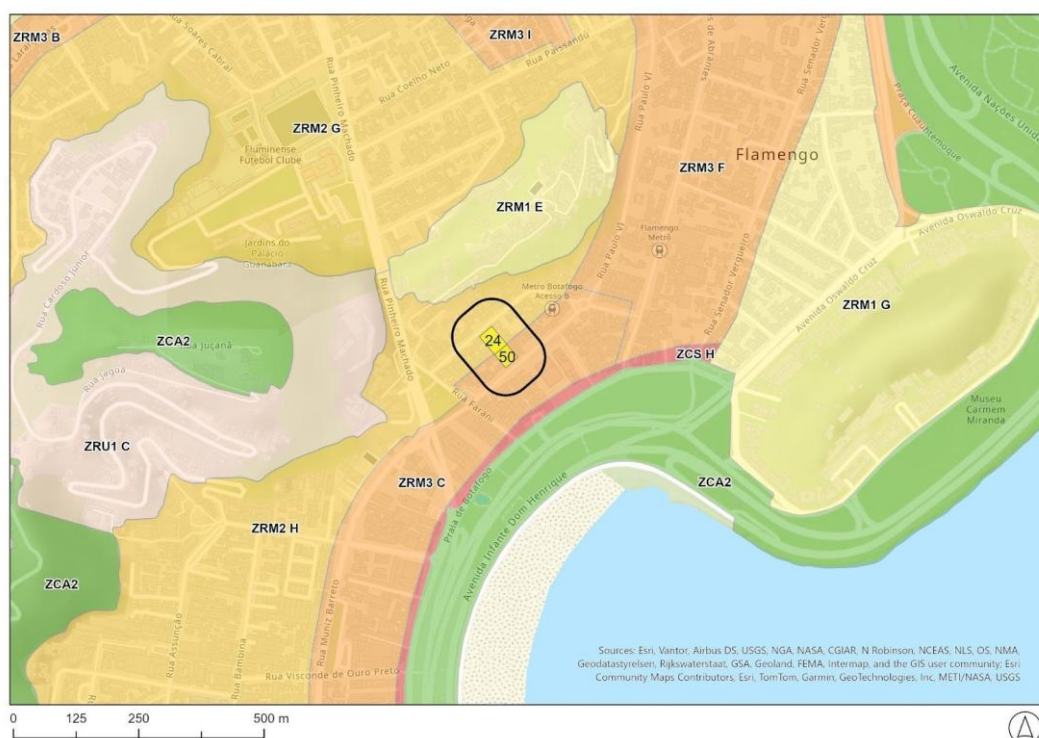


Fig. 03 - Zoneamento do Plano Diretor (LC 270/2024).

Fonte: SMDU/SUBPU/GMIU

Os imóveis estão inseridos também:

1. Na **Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial** na categoria Paisagem Cultural UNESCO (O sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural).
2. na **Área 5 da Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro de Botafogo** Decreto Nº 22221 de 4 de novembro de 2002, junto à Rua Jornalista Orlando Dantas.
3. Em quadra onde há um **Bem Tombado Municipal**, na Rua Jornalista Orlando Dantas, nº 13 e 15 - Decreto Municipal Nº 22221 de 04/11/2002 - Provisório;
4. A linha 1 do metrô tem interferência no imóvel, devendo ser consultada a concessionária.

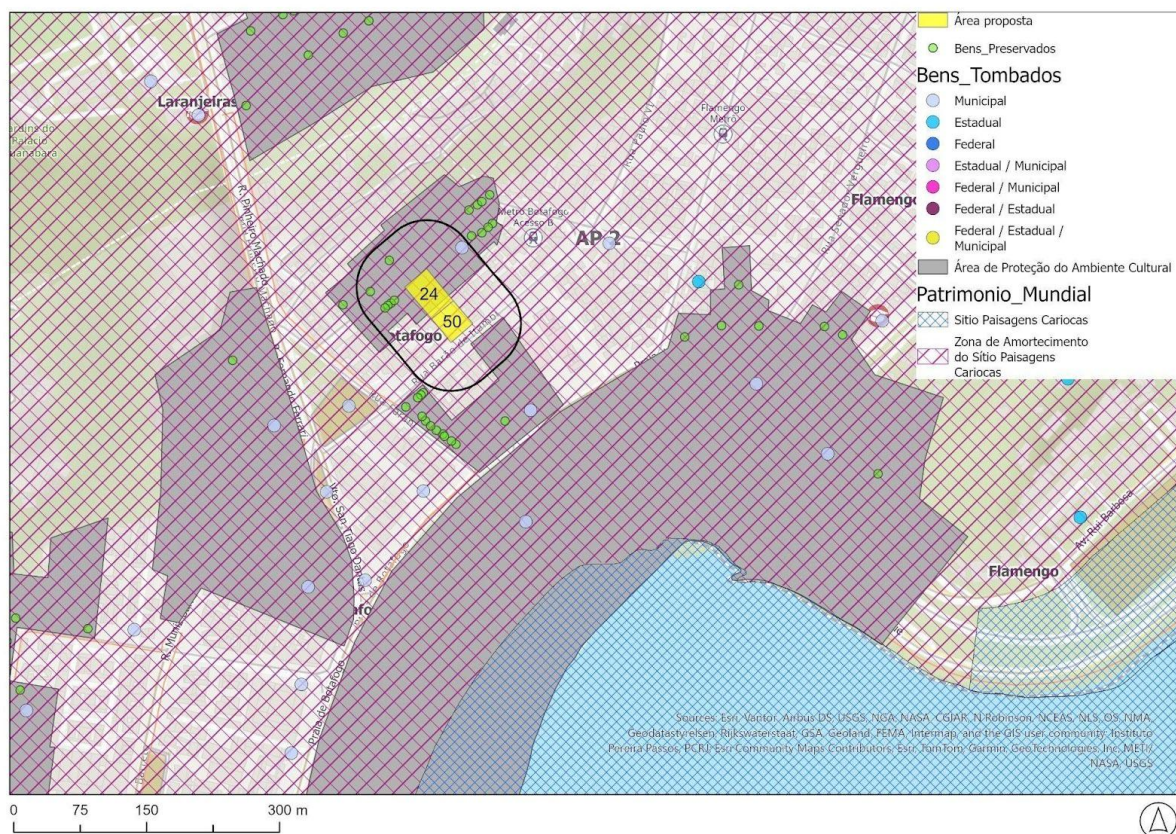


Fig. 04 - Patrimônio Cultural Carioca.

Fonte: Data.Rio

Os parâmetros de uso e ocupação do solo para os imóveis estão resumidos nos Relatórios de Informações Urbanísticas - RIU na Documentação Complementar, emitidos pelo Sistema Consultas Urbanas da SMDU, e detalhados a seguir.

4.2. Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM

O CAM vigente equivale a 3,5 (três e cinco décimos) na ZRM 2 H da AP 2.1 e 4,0 (quatro) ZRM 3 C da AP 2.1, conforme definido pelo Anexo XXI da LC nº 270/2024.

4.3. Gabarito e altura máxima das edificações

Gabarito (afastado das divisas)

10 pavimentos / 31 metros na ZRM2 H da AP 2.1 da LC nº 270/2024

13 pavimentos / 44 metros na ZRM3 C da AP 2.1 da LC nº 270/2024

Gabarito (não afastado das divisas)

8 pavimentos / 25m metros na ZRM2 H da AP 2.1 da LC nº 270/2024

7 pavimentos / 26metros na ZRM3 C da AP 2.1 da LC nº 270/2024

Sugere-se oitiva do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade tendo em vista a APAC e bens protegidos.

3.4 Taxa de ocupação

70% (LC nº 270/2024)

3.5 Afastamento frontal:

3 metros (LC nº 270/2024)

3.6 Coeficiente de Adensamento (Q)

20

3.7 Superfície Mínima Drenante (SMD)

20% da área livre mínima (LC nº 270/2024)

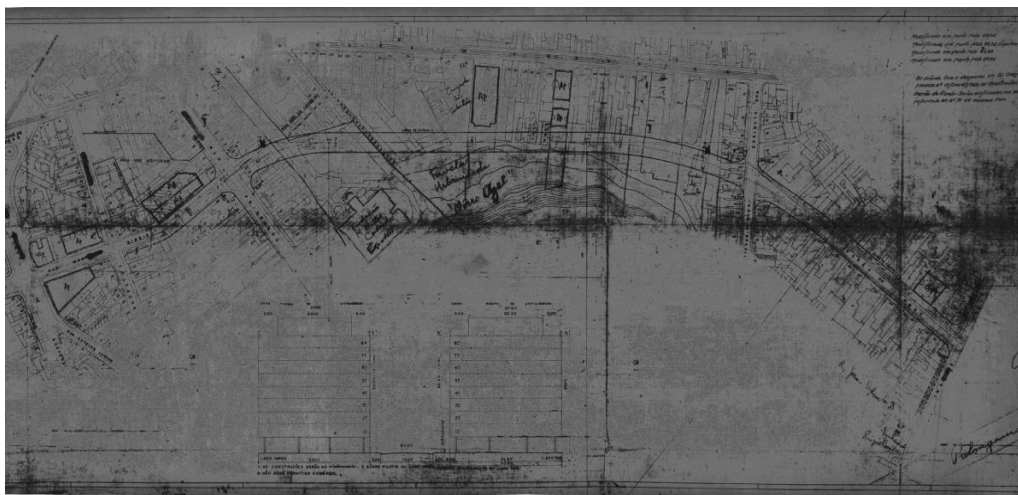
3.8 Índice de Comércio e Serviços (ICS)

1,05 (0,3 do CAM) na ZRM2 H da AP 2.1 (LC nº 270/2024)

1,6 (0,4 do CAM) na ZRM3 C da AP 2.1 (LC nº 270/2024)

3.9 Projeto Aprovado de Alinhamento

Aplica-se o alinhamento e limite de profundidade de 30 metros do PAA 7924.



Certidão Registro Geral de Imóveis - RGI



Validate this document here

26/001531

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail : c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Official

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO

MATRÍCULA

FICHA

16.606

01

THE

2-K-1 fls. 19

IMÓVEL:- Erédio e respectivo terreno à rua Barão de Itambé nº 50 foreiro ao Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro, medindo o terreno na sua totalidade: 30m de frente e fundos por 78m - nas divisas laterais, confrontando na frente com a rua Barão de Itambé (área de recuo), nos fundos com a rua Jornalista Orlando Dantas e, pelas divisas laterais, com direita com o prédio 54 de Orlando Daniel ou sucessores, à esquerda com o prédio nº 38, de Sebastião Mendes da Silva ou sucessores, metragens essas, já excluídas a área de recuo cedida do Estado, área essa com 60m2.-* PROPRIETARIA:- CASAS SENDAS COMERCIO E INDUSTRIA S/A., com sede em São João de Meriti-RJ, inscrita no CGC sob n° 31.911.548/0001-17.- REGISTRO ANTERIOR:- 3-BZ 41.401-106.- Rio de Janeiro, 10-09-1979.-*.....*

R.1 M. 15.706 - 1ª HIPOTECA:- Nos termos da escritura de 02-08--
de 1979, em notas do 23º Ofício, desta Cidade (Lª 3185 fls.84); a
proprietária deu o imóvel acima em 1ª hipoteca ao BANCO DE INVES-
TIMENTO CREDIBANCO S/A., com sede nesta Cidade, inscrita no CGC-
sob o nº 33.461.468/0001-32, garantindo uma dívida no valor de -
Cr\$76.486.515,80, correção monetária e juros de 12% ao ano, repre-
sentada por três notas promissórias, emitidas pela devedora, com
vencimento pa última psm 30-06-1980,- Rio de Janeiro, 10-09-1979
.*****.

AV.2 M. 15.606 - RETIFICAÇÃO DE Nº DE MATRÍCULA.- De acordo com o parágrafo 1º do Art.213 da Lei 6015/74 o Nº desta matrícula fica retificado para 15.606.- Rio de Janeiro, 17-10-1979.-*.*.*.*.*

AV. 3 M. 15.606 - ADITAMENTO A HIPOTECA:- Nos termos de documento particular de 30-06-1980, arquivado neste Cartório, Casas Sendas Comércio e Indústria S.A. e Banco de Investimento Credibanco S.A. aditam ao Contrato FCG:- 086/79, e o fazem da seguinte forma: 1) Prorrogar o vencimento do contrato para 01-07-1981; 2) A Correção Monetária, anteriormente, pré-fixada, passará a ser calculada trimestralmente de acordo com a variação dos índices das ORTN e na falta destes, dos índices de preços por atacado fornecidos pela Fundação Getúlio Vargas, ou por instituição que venha a substituí-la,- Os juros serão cobrados sobre o saldo devedor corrigido. 3) Em consequência destas alterações os quadros IV - V e - VI, terão nova redação conforme o que segue: a) Quadro IV - Valores: A= valor nominal Cr\$50.000.000,00; B= Juros Antecipados - Cr\$1.500.000,00 C= Juros postecipados - Cr\$4.500.000,00; D)=(A+C) - valor total

- Continua no verso -

segue...

/alidate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

 digital



Validate this document here

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15.606	01 VERSO

total a pagar - Cr\$54.500.000,00; E= Imposto sobre Opr. Financeiras - Cr\$3.450.000,00; F= Despesas de Registroz- Cr\$1.500,00; G) -- (B+E+F) - Total dos Enc. Antecipados - Cr\$4.951.500,00) E) -- Quadro V - Forma de Pagamento e Prazos. 1) A mutuária pagará o principal em uma única Nota Promissória de sua emissão a favor do Credibanco, cujo valor e vencimento é: Nº 04/04 valor - Cr\$... 50.000.000,00 - Vencimento: 01-07-81. 2) A mutuária pagará os juros calculados na forma estabelecida na cláusula 2ª, em 3 parcelas, representadas por 3 notas promissórias, emitidas "pro-solver vendô", pelo mutuário a forma do Credibanco cujos valores e vencimentos são: nº 01/04 - Cr\$1.500.000,00 - 01-10-80; 02-04 - Cr\$.. 1.500.000,00 - 02-01-81; 03-04 - Cr\$1.500.000,00 - 02-04-81. C) -- Quadro VI Garantias - Com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações principais e acessórios, a mutuária entrega em es caução as notas promissórias de sua emissão. Permanece em pãono-vigor a garantia hipotecária dada ao Banco, conforme o R.1 desta Matrícula. - Rio de Janeiro, 26-08-1980, - * * * * *

AV.4 M. 15.506 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos de documento particular de 07-07-1981, arquivado neste Cartório, o Credor - BANCO DE INVESTIMENTO CREDIBANCO S.A., autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.1.- Rio de Janeiro, 29-07-1980.*.*.*.*

R.5 M. 15.606 - HIPOTECA:- De acordo com a escritura do 10º Ofício Lº 4458 fls.96, de 18-8-1989, SENDAS TRADING S/A, deu o imóvel em primeira hipoteca ao BANCO NACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com se de nesta Cidade, -CNC 33.222.241/0001-34, valor de NCZ\$1.650.123,00 que será paga em 60 prestações mensais e sucessivas de 1/60 do principal, cada uma, vencendo-se a primeira dessas prestações em 09-9-1990 e a ultima em 9-8-1995, acrescida de reajuste monetário e dos encargos estipulados, sendo que, sobre o saldo devedor reajustado, incidirão juros de 10% a.a; demais cláusulas e condições, as constantes da referida escritura.- Rio de Janeiro, 04-10-1989.

O TEC JUD JURTS *deputado La P B. B.*
O OFICIAL *Brief Comrado da Matia - Autorizado*

AV-6 M-15.606 - CONSIGNAÇÃO: Os lançamentos precedentes são os que constam da matrícula no livro próprio. - Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1995. -.-.

0 OFICIAL James

AV-7 M-15.606 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 147.442, de 23/10/95)
De acordo com requerimento datado de 06.10.95, hoje arquivado, o Credor BAN-

- Continua na Ficha nº 02 -

/validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVW>

juo.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 3º OFÍCIO

MATRICULA

15.606

FOLHA

02

BANCO NACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A. autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R-5, que gravava o imóvel desta matrícula.- Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1995.

O OFICIAL

R-8 M-15.606 - HIPOTECA: (Protocolo nº 176.372 de 13.09.99) De acordo com a escritura de 03.09.99, do 4º Ofício de Justiça - Serviço Notarial de São João do Meriti-RJ, (Lº 54-E, fls. 042/065), aditada por outra das mesmas Notas, de 22.09.99, (Lº 54-E, fls. 089/091), CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A., com sede em São João do Meriti-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.911.548/0001-17, deu o imóvel desta matrícula em 1ª hipoteca ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob o nº 33.657.248/0001-89, em garantia de uma dívida, representada por um crédito no valor de R\$123.003.000,00 (incluindo outros imóveis), dividido em 3 subcréditos nos seguintes valores: I - Subcrédito "A": R\$70.448.000,00; II - Subcrédito "B": R\$36.537.000,00; III - Subcrédito "C": R\$16.018.000,00, a ser amortizado da seguinte forma: Subcrédito "A": em 60 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida deste subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas; vencendo-se a primeira prestação em 15.10.2000 e a última em 15 de setembro de 2005, observado o disposto na Cláusula Nona do título. Subcrédito "B": em 60 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida deste subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas; vencendo-se a primeira prestação em 15.10.2001 e a última em 15 de setembro de 2006, observado o disposto na Cláusula Nona do título. Subcrédito "C": em 54 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida deste subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas; vencendo-se a primeira prestação em 15.10.2001 e a última em 15 de setembro de 2006, observado o disposto na Cláusula Nona do título, mais juros e correções, conforme a Cláusula "Terceira" da escritura acima mencionada.- Demais cláusulas e condições, as constantes do título.- Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1999.

O OFICIAL

AV-9 M-15.606 - RETIFICAÇÃO DO R-8: De acordo com o parágrafo primeiro do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, e com a escritura que deu origem ao R-8, fica retificado para tornar certo que a data correta de vencimento da última prestação do subcrédito "C" é 15-03-continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVW>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 089151.2.0015606-59



Validate this
document here

REGISTRO GERAL

MATRICULA
15.606

FICHA
02

VERSO

15-03-2006, e não como ali constou. Rio de Janeiro, 26-11-1999.-.

O OFICIAL

AV-10 M-15.606 - ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 178.402 de 06.12.99) De acordo com o requerimento datado de 01.12.99, e cópias de IPTU/1999, hoje arquivados, a área construída do imóvel desta matrícula, perfaz o total de **10.643,00m²**.- Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2000.-

O OFICIAL

AV-11 M-15.606 - ADITAMENTO A HIPOTECA DO R-8: (Protocolo nº 195.142 de 17/12/2001) De acordo com a certidão da escritura de 25-10-2001, do 4º Ofício de Justiça - Serviço Notarial - São João de Meriti/RJ, (Lº 064-E, fls. 0085/0089), aditada por escrituras de 29-11-2001, (Lº 065-E, fls. 0133, ato 079), e de 28-01-2002, (Lº 066-E, fls. 024/025), ambas do mesmo 4º Ofício de Justiça - Serviço Notarial - São João de Meriti/RJ, pelas quais o credor e a devedora, acordaram em alterar a finalidade dos subcréditos "A" e "B", passando o inciso I do parágrafo único da cláusula primeira do contrato nº 99.2.337.1.1, celebrado por escrituras que serviram de título ao R-8, a ter a seguinte redação: "Primeira - Parágrafo único I - Subcréditos "A" e "B" à construção de 12 (doze) lojas, reforma, com ampliação e modernização, de 06 (seis) lojas e de 01 (uma) Central de Distribuição, bem como modernização de 13 (treze) lojas, todas localizadas no Estado do Rio de Janeiro."; São ratificadas todas as cláusulas de contrato ora aditado, no que não colidirem com o que se estabelece neste aditivo, mantidas as garantias convencionadas no referido contrato, não importando o presente em novação. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2002.-

SELO: RBE Nº 63023. O OFICIAL

AV-12 M-15.606 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: (Protocolo nº 197.735 de 13.05.2002) De acordo com o requerimento datado de 13.05.2002, hoje arquivado, e com base em documentos já arquivados neste Cartório, em processo idêntico, CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A., teve sua denominação alterada para SENDAS S.A.- Rio de Janeiro, 04 de junho de 2002.-

SELO: RBR Nº 10975. O OFICIAL

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVV>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15606	3



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep.: 20020-010

R-13 M-15.606 - HIPOTECA DE 2º GRAU: (Protocolo nº 199.274 de 23/07/2002). **TÍTULO:** Escritura de 15/07/2002, do 23º Serviço Notarial desta cidade, (Lº ST-659, fls. 125/138). **DEVEDORA:** SENDAS S/A., com sede em São João de Meriti - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.911.548/0001-17. **INTERVENIENTE GARANTIDORA:** SENDAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São João de Meriti - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 30.630.362/0001-27. O imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca de 2º grau, juntamente com outros imóveis, para garantia real constituída pela presente hipoteca, (empréstimo debenturístico) com as seguintes características: **Emissão Privada** - A emissão será privada, destinando-se a colocação particular. **CVM** - A emissão não será registrada na CVM. **Dos títulos e da emissão:** Quantidade de debêntures, valor nominal unitário e montante da emissão - Serão emitidas 12.000 (doze mil) debêntures conversíveis em ações ordinárias com direito a voto, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), no dia 01/04/2002, data da emissão para os efeitos legais, perfazendo o montante de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). **Modo de emissão e data da emissão** - A presente emissão será composta de uma série, representada pelas referidas 12.000 debêntures, perfazendo o montante de R\$120.000.000,00 em 01/04/2002, todas conversíveis em ações ordinárias com direito a voto. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures da série única será o dia 01/04/2002. **Preço unitário de subscrição e integralização** - O preço unitário da subscrição das debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais), em 01/04/2002, o qual será atualizado até a data da sua integralização pela TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo, acrescido de juros ("spread") de 4% ao ano, ambos calculados pro rata temporis desde a data da emissão até a data da efetiva subscrição e integralização. As debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição e/ou mediante a utilização de créditos detidos pelo subscritor junto à emitente. **Forma** - As debêntures serão nominativas e escriturais, mantidas em conta em nome dos seus titulares no Banco Itaú S/A. **Data de integralização** - A data de integralização coincidirá com a da subscrição das debêntures. **Prazo de vencimento final** - As debêntures serão liquidadas obrigatoriamente na data de seu vencimento, em 01/04/2007. **Modo de colocação** - As debêntures serão objeto de colocação privada. **Remuneração:** As debêntures, a partir da data da emissão, pagarão, semestralmente, a título de "spread", 4% ao ano acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP - divulgada pelo Banco Central do Brasil, conforme na cláusula 3.12. do título. **Autorização:** Autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de junho de 2002, arquivada na Junta Comercial deste Estado, e no Cartório da lavratura da presente

- Continua no verso -

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXV>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15606

FICHA

3

VERSO

escritura. Demais cláusulas e condições, as constantes do
título. Rio de Janeiro, 30 de Julho de 2002.

SELO: RBR Nº 13130. O OFICIAL

AV-14 M-15.606 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 209.117 de 09/10/2003). De acordo com o requerimento datado de 26/06/2003 e declaração do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES de 06/01/2003, hoje arquivados, a credora, SENDAS S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-8/AV-9/AV-11, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro 07 de Novembro de 2003.

SELO: RDY Nº 94421. O OFICIAL

AV-15 M-15.606 - CONSIGNAÇÃO: De acordo com o artigo 213, I, "a" da Lei 6.015/73, com a alteração dada pela Lei 10.931 de 02/02/2004, fica consignado a presente matrícula para tornar constar que o prédio, objeto da mesma, cuja área de construção de encontra averbada sob o nº 10, é destinado a instalação de super-mercado com 04 pavimentos, tendo a loja de vendas no pavimento térreo com 03 pavimentos destinados a estacionamento para autos e subsolo para depósito e serviços gerais, tendo sido o "habite-se" total concedido em 27/07/1972, conforme averbação feita neste Cartório sob o nº 3 do Livro 3-EZ, nº 41.401, fls. 106, em 30/08/1974. Rio de Janeiro, 05 de Novembro de 2004.

O OFICIAL

R-16 M-15.606 - PENHORA DA LOJA A: (Protocolo nº 216.914 de 25/10/2004). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 14/09/2004, da 12ª Vara da Fazenda Pública, Cartório da Dívida Ativa, desta cidade, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 20/10/2004, hoje arquivados. **JUIZ(A):** Dr(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$87.085,43. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RSU:** CASAS SENDAS COMERCIO E INDUSTRIA S/A; **PROCESSO:** nº 2003.120.073080-4 - certidão de dívida nº 01/168155/2003. **DEPOSITARIO:** Sr. Newton Henrique Furtado (diretor executivo), CPF nº 014.199.867-91, IEP 80752408-7. (Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 28.682/97). Rio de Janeiro, 05 de Novembro de 2004.

Continua na ficha 4

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXV>



Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15608	4

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep.: 20020-010

SELO: RGF Nº 54963. O OFICIAL

AV-17 M-15.606 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 221.402 de 16/05/2005). De acordo com o instrumento particular de 16/05/2005, hoje arquivado, a credora, CASAS SENDAS S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-13, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro 11 de Agosto de 2005.

SELO: RHK Nº 55639. O OFICIAL

R-18 M-15.606 - PENHORA DA LOJA A: (Protocolo nº 246.578 de 24/03/2008). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 17/01/2008, da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 03/03/2008, hoje arquivados. **JUIZ(A):** Dr(a). JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.009.698,87. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RÉU:** CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A; **PROCESSO:** nº 2007.001.127906-3 - Certidões de Dívida nºs 01/152356/2006, 01/152357/2006, 01/049724/2006. **DEPOSITÁRIO:** WANDERLIN TAVARES BIRIDIBA, 6º Depositário Judicial. (Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 11 de abril de 2008.

SELO: RLI Nº 16888. O OFICIAL

R-19 M-15.606 - PENHORA DO ESTACIONAMENTO: (Protocolo nº 250.858 de 26/08/2008). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 10/03/2008, da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 08/05/2008, hoje arquivados. **JUIZ:** Dr. ADOLFO CORREA DE MELLO JUNIOR. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.566.904,44. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RÉU:** CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A; **PROCESSO:** nº 2007.001.129688-7 - Certidões de Dívida nºs 01/152885/2006, 01/152886/2006. **DEPOSITÁRIO:** Sr. Nildo Pires

Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVV>

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15606	4
	VERSO

Alves - Diretor, matrícula 4.580-2. (Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2008.-----

SELO: RMG Nº 71192. O OFICIAL

R-20 M-15.606 - LOCAÇÃO: (Protocolo nº 264.462 de 29/01/2010). **TÍTULO:** Contrato particular datado de 01/02/2004, hoje arquivado. **LOCADORA:** SENDAS S/A, com sede em São João De Meriti/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.911.548/0001-17. **LOCATÁRIA:** SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, com sede em São João De Meriti/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71. **PRAZO:** 20 anos, a contar de 1º de fevereiro de 2004 e a terminar em 31 de janeiro de 2024. **ALUGUEL MENSAL:** Equivalente a 1,5% do faturamento bruto que mensalmente realizar no estabelecimento instalado no imóvel objeto da locação, garantido o mínimo mensal livremente convencionado de R\$33.245,00. **REAJUSTE:** Automaticamente, após o período de 1 (um) ano contado de sua vigência, e assim sucessivamente, a cada ano subsequente, aplicando-se para tanto o índice do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE, ou ainda, em sua inaplicabilidade, por qualquer outro índice oficial de preços que reflita a eventual inflação ocorrida no período de reajuste. **CLÁUSULA DE VIGÊNCIA:** Em caso de venda, doação ou qualquer forma de alienação do imóvel locado, obriga-se a locadora a consignar na respectiva escritura ou instrumento de alienação a existência do presente contrato a fim de que o mesmo seja respeitado em todos os seus termos pelo novo adquirente. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2010.-----

SELO: ROW Nº 08236. O OFICIAL

R-21 M-15.606 - PENHORA: (Protocolo nº 287.769 de 06/09/2012). **TÍTULO:** Ofício nº OFI.1032.000089-8//2012, de 17/08/2012 e Ofício nº OFI.1032.000112-3/2012 de 29/10/2012,

Continua na próxima ficha

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
15606

FICHA
5

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep: 20020-010

da 02ª Vara Federal de Execução Fiscal, de São João de
Miriti/RJ, hoje arquivados. **JUIZ (A):** Drª. MARIA LUIZA JANSEN
SÁ FREIRE DE SOUZA. **VALOR DA DÍVIDA:**
R\$76.148.009,78, incluindo outros imóveis. **AUTOR:** UNIÃO
FEDERAL/FAZENDA NACIONAL; **RÉU:** SENDAS S/A e outros. **PROCESSO**
DE EXECUÇÃO FISCAL: nº 0005012-47.2010.4.02.5110
(2010.51.10.005012-0). Rio de Janeiro, 06 de dezembro de
2012.-----

SELO: RTW/97271. O OFICIAL

AV-22 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº
331.408 de 29/05/2018). De acordo com Ofício nº 2291/2018/OF
de 16/05/2018, hoje arquivado, a Drª. Katia Cristina
Nascentes Torres, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara da Fazenda
Pública, desta cidade, determinou o cancelamento da penhora
objeto do R-16, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de
Janeiro, 21 de junho de 2018.-----

SELO: ECMY 77978 MRQ. O OFICIAL

AV-23 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº
346.270 de 22/10/2020). De acordo com Ofício nº 1321/2020/OF
de 16/10/2020, hoje arquivado, a Dra. Katia Cristina
Nascente Torres, MM. Juiza de Direito da 12ª Vara da Fazenda
Pública, desta cidade, determinou o cancelamento da penhora
objeto do R-18, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de
Janeiro, 09 de novembro de 2020.-----

SELO: EDMG 51396 WMF. O OFICIAL

AV-24 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº
348.448 de 11/02/2021). De acordo com Ofício nº 305/2021/OF
de 10/02/2021, hoje arquivado, a Drª. Kátia Cristina
Nascentes Torres, MM. Juiza Titular da 12ª Vara de Fazenda
Pública, desta cidade, determinou o cancelamento da penhora
objeto do R-19, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de
Janeiro, 15 de março de 2021.-----

SELO: EDRT 44962 YBB. O OFICIAL

Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Validate this
document here

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 15606	FICHA 5
VERSO	

AV-25 M-15.606 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: (Protocolo nº 361.427 de 20/09/2022). De acordo com o Requerimento de 13/09/2022, e Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de julho de 2022, hoje arquivado, SENDAS S.A., mudou sua denominação social para "SENDAS IMOB S/A". Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022.-.-

SELO: EEFX 78484 OBM. O OFICIAL

AV-26 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº 366.823 de 10/05/2023). De acordo com Ofício nº 510010068848 datado de 12/04/2023, hoje arquivado, e com base na sentença de 13/02/2023, o Dr. Dario Ribeiro Machado Junior, MM. Juiz Federal da 2ª Vara Federal de São João de Meriti/RJ, determinou o cancelamento da penhora objeto do R-21, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2023.-.-.-.-.-

SELO: EEIQ 00366 SCV. O OFICIAL

REGISTRO DE IMOVEIS

- 3º OFÍCIO -

AV.PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS,607- GRUPO 802

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. Certifico, finalmente, que deixam de ser recolhidos os emolumentos, tendo em vista que a mesma foi solicitada através do Protocolo 26020025102, datado de 06/02/2026, procedente de(a) Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Certifico, ainda, as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior à sua emissão, prenotada(s) para registro e/ou averbação: Prot. 388687 - Natureza: AV - CONTRATO DE LOCAÇÃO (ART.167-II-16) - Apresentante: Self It Academias Holding Sa, Data: 07/11/2025, Posição: PENDENTE. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente. (GJB). Rio de Janeiro, 09/02/2026 (Data da Certidão). Dou fé. O Oficial.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAF 21111 KNY



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXV>

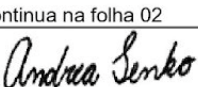


Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel

NÚMERO DA CERTIDÃO 00-8.220.905/2026-8 CIB: N7A58R7-F		 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO		Continua na folha 02  SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA							
CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL											
Contribuinte SENDAS IMOB S A				Data 20/02/2026	Folha 01/02						
Endereço RUA BARAO DE ITAMBI 00050, LOJ A - BOTAFOGO				Inscrição 0423395-3	Cód. Lograd. 06634-0						
QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA											
Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tip Trib.	IPTU	TCLLP/PTCL	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
*****	A	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER											
ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10			ANO DO CARNÊ 2026 GUIA 00 Nº COTAS 10			ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **					
NORMAL QUITADA			NORMAL EM ABERTO			*****			*****		
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
**	*****	*****	*****	02	06/03/2026	98.444,40	98.444,40	**	*****	*****	*****
				03	08/04/2026	98.444,40	98.444,40				
				04	08/05/2026	98.444,40	98.444,40				
				05	08/06/2026	98.444,40	98.444,40				
				06	07/07/2026	98.444,40	98.444,40				
				07	07/08/2026	98.444,40	98.444,40				
				08	08/09/2026	98.444,40	98.444,40				
				09	07/10/2026	98.444,40	98.444,40				
				10	09/11/2026	98.444,40	98.444,40				
				*****	*****	*****	*****				
Total Lançado	Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		
*****	*****		885.999,60		885.999,60		*****		*****		
QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES											
QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA											
IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)											
OBSERVAÇÕES:											
01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/PTCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.											
02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.											
03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.											
04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.											
05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.											
06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.											
07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.											
08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO https://www.rio.rj.gov.br/web/smf , PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.											
09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.											
10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.											

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-8.220.905/2026-8
CIB: N7A58R7-F



Continuação da folha 01



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte SENDAS IMOB S A	Data 20/02/2026	Folha 02/02
Endereço RUA BARAO DE ITAMBI 00050, LOJ A - BOTAFOGO	Inscrição 0423395-3	Cód. Lograd. 06634-0

QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
*****	X	*****	*****	XX	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER

ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **			
*****				*****				*****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
XX	*****	*****	*****	XX	*****	*****	*****	XX	*****	*****	*****
Total Lançado			Total a Pagar Total	Total Lançado			Total a Pagar Total	Total Lançado			Total a Pagar Total
*****			*****	*****			*****	*****			*****

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

--

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA

IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)

OBSERVAÇÕES:

- AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.
- VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.
- MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.
- NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
- PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.
- FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.
- ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.
- A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO <https://www.rio.rj.gov.br/web/smf>, PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.
- A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.
- PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

Relatório de Informações Urbanísticas

Relatório de Informações Urbanísticas

Data de Emissão: 03/03/2026 (Fornecimento Gratuito)

Processando...

V 2.2.260116

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686554.54, 7461866.12](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua Barão de Itambi (CL 066340)

Bairro: Botafogo **RA:** 4 - Botafogo **AP:** 2

Unidade de Atendimento: CLU 1 e 2 - Botafogo

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1001 B

Telefone(s): 2088-4178

E-mail: lic.urb.rio.botafogo.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-D-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 45082

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro

3. Zoneamento

Macrozona: Controle da Ocupação

Zona e subzona: ZRM3 C da AP 2.1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): ---

Setor(es) e Subsetor(es): --- / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: ---

Usos e Atividades: [Anexo com informações sobre Usos e Atividades](#)

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB)

1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)

4,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO)

70 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m)

3 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas)

13 pav / 44m; (2) 10 p / 31m (Rua Clarisse Índio do Brasil) ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (não afastado das divisas)

7 pav / 26m ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Adensamento (Q)

20

Superfície Mínima Drenante (SMD)

20% da área livre mínima

Índice de Comércio e Serviços (ICS)

1,6 (0,4 do CAM) ([Lei Complementar 270/2024](#))

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Receptora Setor Botafogo ([Lei Complementar 229/2021](#))

Gabarito (não afastado das divisas): 8pav / 24m

Observações do Gabarito (não afastado das divisas): Não incidindo nos logradouros localizados acima da cota vinte metros e na Travessa Visconde de Moraes, na Rua Barão de Macaúbas, na Rua Serafim Valandro, na Rua Álvaro Borgerth, na Rua Camuirano, na Rua Henrique de Novais e na Travessa Pepe.

ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

CPA / PPA

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1, ([Decreto 35507/2012](#))

Zona de Amortecimento

Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial na categoria Paisagem Cultural UNESCO, (O sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural).
ATENÇÃO: RESOLUÇÃO SMU Nº 12 DE 09 DE OUTUBRO DE 2018: Regulamenta a tramitação de processos cujos imóveis estejam inseridos no Sítio Rio Patrimônio Munc declarado pela UNESCO e na sua Zona de Amortecimento.

Limite de área próximo ao ponto. Verifique o possível atingimento do lote pela(s) seguinte(s) área(s):

Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)

APAC Botafogo, ([Decreto 22221/2002](#), [Decreto 40704/2015](#))

8. Bens Protegidos no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s) de porta	Assunto	Tipo	Legislação	Natureza	Descrição e anotações.
Nº 67, 69, 73	TOMBAMENTO	PRESERVADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	ÁREA 6- APAC DE BOTAFOGO

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Assunto	Legislação	Natureza
Nº 66, 70, 72 - DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS	DESAPROPRIAÇÃO	DECRETO 281 de 01/08/1975	METRO
38	DESAPROPRIAÇÃO	DECRETO 766 de 22/06/1976	METRO
Nº 50 - área total do imóvel.	DESAPROPRIAÇÃO	DECRETO 57362 de 27/11/2025	MUNICIPAL

10. Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.

Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.

Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.

Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

Para o Logradouro

Aceitação

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Largura

Para o Endereço

Processos para o endereço

Possui anotações na
caderneta?

Recuo

☐ Sim ☐ Não

Largura

Investidura

☐ Sim ☐ Não

Largura

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☐ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☐ Não

Área Coletiva / Galeria de
Pedestres / Limite de
Profundidade

☐ Sim ☐ Não

Observações adicionais

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Relatório de Informações Urbanísticas

Data de Emissão: 03/03/2026 (Fornecimento Gratuito)

Processando...

V 2.2.260116

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686490,97, 7461932,82](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua Jornalista Orlando Dantas (CL 069856)

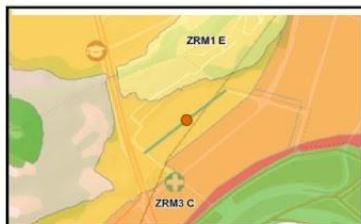
Bairro: Botafogo **RA:** 4 - Botafogo **AP:** 2

Unidade de Atendimento: CLU 1 e 2 - Botafogo

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1001 B

Telefone(s): 2088-4178

E-mail: lic.urb.rio.botafogo.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-D-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): Informação de PAL não encontrada.

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro

3. Zoneamento

Macrozona: Controle da Ocupação

Zona e subzona: ZRM2 H da AP 2.1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): ---

Setor(es) e Subsetor(es): --- / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: ---

Usos e Atividades: [Anexo com informações sobre Usos e Atividades](#)

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB)

1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)

3,5 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO)

70 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m)

3 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas)

(1) 13 pav / 40m; (2) 5 pav / 20m (Rua Henrique de Novais, Rua Teresa Guimarães, Rua Elvira Machado, Rua Bartolomeu Portela, Rua Diniz Cordeiro, Rua Sampaio Correia, Rua General Cornélio de Barros); (3) 3 pav / 11m (Rua Real Grandeza - apenas o trecho entre a Rua Vila Rica e a Ladeira dos Tabajaras, Rua Camuirano, Rua Miranda Valverde, Rua Ipu, Rua Principado de Mônaco, Rua Anibal Reis, Rua Vila Rica, Ladeira dos Tabajaras, Rua Alvaro Borquerthi, Rua Serafim Valandro, Rua Mundo Novo, Travessa Pepe, Rua Marechal Bento Manoel, Rua Doutor Sousa Lopes e áreas acima da cota 25m da encosta do Morro de São João); (4) 2 pav / 8m (Rua Goethe, Travessa Dona Mariana, Rua Coronel Afonso Romano, Rua Hans Staden, Travessa Acaraí, Rua Estácio Coimbra) (5) altura máxima de 10m acima do nível do mar na quadra situada entre as Avenidas Pasteur, das Nações Unidas e Repórter Nestor Moreira; (6) Morro do Pasmado - PAA 9.701/PAL 34.385; (7) 10 p / 31m Rua Jornalista Orlando Dantas e Rua Clarisse Índio do Brasil ([Lei Complementar 270/2024](#))
18m/5 pavimentos (imóveis tutelados) ([Decreto 22221/2002](#))

Gabarito (não afastado das divisas)

(1) 8 pav / 25m; (2) 5 pav / 20m (Rua Henrique de Novais, Rua Teresa Guimarães, Rua Elvira Machado, Rua Bartolomeu Portela, Rua Diniz Cordeiro, Rua Sampaio Correia, Rua General Cornélio de Barros); (3) 3 pav / 11m (Rua Real Grandeza - apenas o trecho entre a Rua Vila Rica e a Ladeira dos Tabajaras, Rua Camuirano, Rua Miranda Valverde, Rua Ipu, Rua Principado de Mônaco, Rua Anibal Reis, Rua Vila Rica, Ladeira dos Tabajaras, Rua Alvaro Borquerthi, Rua Serafim Valandro, Rua Mundo Novo, Travessa Pepe, Rua Marechal Bento Manoel, Rua Doutor Sousa Lopes e áreas acima da cota 25m da encosta do Morro de São João); (4) 2 pav / 8m (Rua Goethe, Travessa Dona Mariana, Rua Coronel Afonso Romano, Rua Hans Staden, Travessa Acaraí, Rua Estácio Coimbra) (5) altura máxima de 10m acima do nível do mar na quadra situada entre as Avenidas Pasteur, das Nações Unidas e Repórter Nestor Moreira; (6) Morro do Pasmado - PAA 9.701/PAL 34.385 ([Lei Complementar 270/2024](#))
18m/5 pavimentos (imóveis tutelados) ([Decreto 22221/2002](#))

Coefficiente de Adensamento (Q)

20

Superfície Mínima Drenante (SMD)

20% da área livre mínima

Índice de Comércio e Serviços (ICS)

1,05 (0,3 do CAM) ([Lei Complementar 270/2024](#))

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Receptora Setor Botafogo ([Lei Complementar 229/2021](#))

Gabarito (não afastado das divisas): 8pav / 24m

Observações do Gabarito (não afastado das divisas): Não incidindo nos logradouros localizados acima da cota vinte metros e na Travessa Visconde de Moraes, na Rua Barão de Macaúbas, na Rua Serafim Valandro, na Rua Álvaro Borgerth, na Rua Camuirano, na Rua Henrique de Novais e na Travessa Pepe.

ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)

APAC Botafogo, ([Decreto 22221/2002](#), [Decreto 40704/2015](#))

CPA / PPA

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1, ([Decreto 35507/2012](#))

Zona de Amortecimento

Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial na categoria Paisagem Cultural UNESCO, (O sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural)
ATENÇÃO: RESOLUÇÃO SMU Nº 12 DE 09 DE OUTUBRO DE 2018: Regulamenta a tramitação de processos cujos imóveis estejam inseridos no Sítio Rio Patrimônio Munc declarado pela UNESCO e na sua Zona de Amortecimento.

8. Bens Protegidos no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s) de porta	Assunto	Tipo	Legislação	Natureza	Descrição e anotações.
Nº 1, 5, 7, 9, 41, 43, 45, 47	TOMBAMENTO	PRESERVADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	ÁREA 5 - APAC DE BOTAFOGO
Nº 2, 4, 8, 36, 44, 60	TOMBAMENTO	PRESERVADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	ÁREA 5 - APAC DE BOTAFOGO
Nº 13, 15	TOMBAMENTO	PROVISÓRIO	DECRETO 22221 de 04/11/2002	MUNICIPAL	APAC BOTAFOGO
TERRENO VIZINHO AO Nº 25, 37, 49, 53	TOMBAMENTO	TUTELADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	APAC BOTAFOGO
Nº 56, 58, TERRENO DA CEG (TANQUE DE GÁS)	TOMBAMENTO	TUTELADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	APAC BOTAFOGO

9. Desapropriações no Logradouro

Não foram encontrados registros para este local.

10. Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.

Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.

Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.

Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

Para o Logradouro

Aceitação

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Largura

Para o Endereço

Processos para o endereço

Possui anotações na caderneta?

Recuo

☐ Sim ☐ Não

Largura

Investidura

☐ Sim ☐ Não

Largura

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☐ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☐ Não

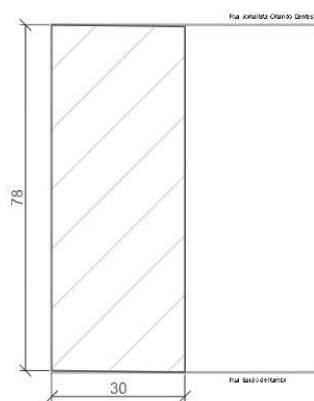
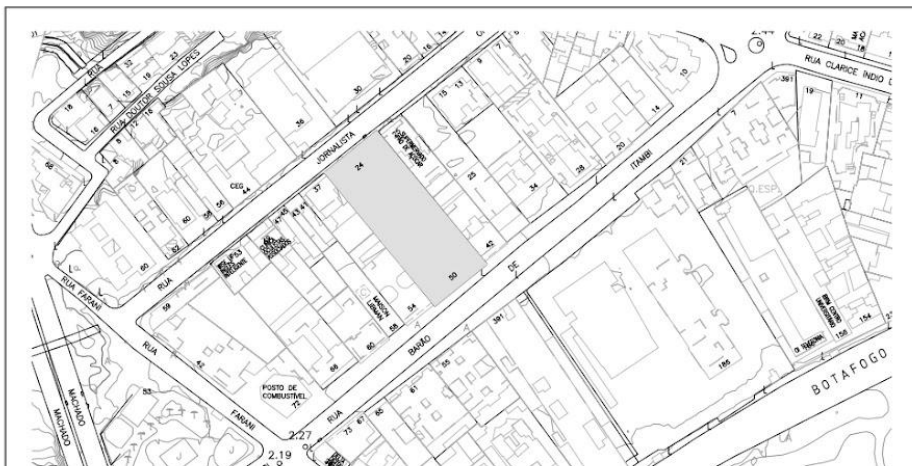
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade

☐ Sim ☐ Não

Observações adicionais

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Representação do Registro Geral de Imóveis – RGI



Nota: dimensões representam a descrição do RGI.

REV	--/--	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-------	--------------	-------



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COORDENADORIA TÉCNICA DE PLANEJAMENTO URBANO
GERÊNCIA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

NOME DO PROJETO

Desapropriação por Hasta Pública na Rua Barão de Itambé, 50

DESENHO:

Representação do Terreno Conforme RGI

GERENTE :

Eduardo Andrade

DESENVOLVIMENTO:

DESENVOLVIMENT
Esther Santos

ESCALA:

1:1250

DATA:	
-------	--

02/2026

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

Sumário

1. Introdução
2. Caracterização do imóvel
3. Legislação, normas e regulamentos
4. Obrigações do arrematante
5. Requisitos técnicos mínimos

Anexo I - Certidão Registro Geral de Imóveis - RGI

Anexo II - Representação do Registro Geral de Imóveis - RGI

Anexo III - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel

Anexo IV - Relatório de Informações Urbanísticas - RIU

A elaboração deste TR está baseada no Art. 158 da Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável, regulamentado pelo Decreto Rio nº 54.234, de 08 de abril de 2024, e desenvolvido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento.

2. Caracterização do imóvel

O imóvel objeto do presente TR está situado no quarteirão compreendido pelas ruas Barão de Itambi, Farani, Jornalista Orlando Dantas e Clarice Índio do Brasil, no bairro de Botafogo, IVª Região Administrativa da Cidade do Rio de Janeiro.

Trata-se de imóvel ocupado por edificação não afastada das divisas, com quatro pavimentos, além de subsolo, com testadas para a Rua Barão de Itambi e para a Rua Jornalista Orlando Dantas, no bairro de Botafogo, IV RA.

A edificação aparentemente é construída em concreto armado e alvenaria com portas de vidro temperado e portões em metal no térreo, e esquadrias de alumínio e vidro nos pavimentos superiores. Não apresenta sinais de deterioração evidentes externamente. O pavimento térreo encontrava-se ocupado por supermercado até novembro de 2025. No quarto andar, segue em funcionamento uma academia de ginástica.

Está na Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial na categoria Paisagem Cultural pela UNESCO (o sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural). O imóvel, junto à Rua Jornalista Orlando Dantas, está inserido na Área 5 da Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro de Botafogo, instituída pelo Decreto Rio nº 22.221, de 4 de novembro de 2002.

Na quadra há um Bem Tombado Municipal, pelo Decreto Rio nº 22.221, de 4 de novembro de 2002, com tombamento provisório, situado na Rua Jornalista Orlando Dantas, nº 13 e 15.



Fig. 02 - Rua Barão de Itambi, 50 - Fonte: Google Street View (Julho/24)

3. Legislação, normas e regulamentos

O interessado na desapropriação por hasta pública será responsável pela observância de todas as leis, decretos, portarias, normas federais, estaduais e municipais aplicáveis ao objeto do leilão.

Na elaboração do projeto deverão ser observados os documentos abaixo, assim como toda a legislação municipal, estadual e federal pertinente, independentemente de citação:

1. [Lei Complementar nº 270, de 16/01/2024](#) - Plano Diretor (alterada pela LC nº274, de 17/07/2024 e pela LC nº281, de 30/05/2025;

2. [Decreto Nº 22221, de 4 de novembro de 2002](#) - Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro de Botafogo;

3. [Lei Complementar nº229, de 14 de julho de 2021](#) - Operação Interligada Reviver Centro: Área Receptora Setor Botafogo;

4. [Resolução SMU nº 12 de 09 de outubro de 2018](#): Regulamenta a tramitação de processos cujos imóveis estejam inseridos no Sítio Rio Patrimônio Mundial declarado pela UNESCO e na sua Zona de Amortecimento.

5. [Lei Complementar nº 198, de 14/01/2019](#) - Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES.

6. [Decreto nº 56.561, de 05/08/2025](#) - Regulamenta o enquadramento das atividades econômicas nas categorias de uso definidas no Capítulo II do Título V e dispostas por Zona no Anexo XVIII da Lei Complementar nº 270, de 16/01/2024.

7. Considerar as áreas de entorno de bem tombado estabelecidas pelos seus respectivos órgãos de tutela, ou pelas disposições quanto ao tema na Lei Complementar nº 270, de 16/01/2024.

3.1. Zoneamento

Quanto ao zoneamento urbanístico vigente, ressalta-se que a Lei Complementar nº 270, de 16/01/2024 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável - define este trecho da Rua Jornalista Orlando Dantas como Zona Residencial Multifamiliar 2 - ZRM2 H da AP 2.1; o trecho da Rua Barão de Itambi como Zona Residencial Multifamiliar 3 - ZRM3 C da AP 2.1, onde é incentivado o uso residencial e misto. Nas ZRMs 2 e 3, de acordo com o Anexo XVIII da mesma lei, os usos permitidos são: residencial I, II e III; comercial I e II; serviços I e II e industrial I e II, detalhados no Art. 338 da mesma lei e no Decreto nº 56.561, de 05/08/2025.

Cabe destacar que nos bairros Botafogo e Humaitá incidirá o Coeficiente de Adensamento (Q) de vinte, conforme Art. 420 da Lei Complementar nº 270, de 16/01/2024.

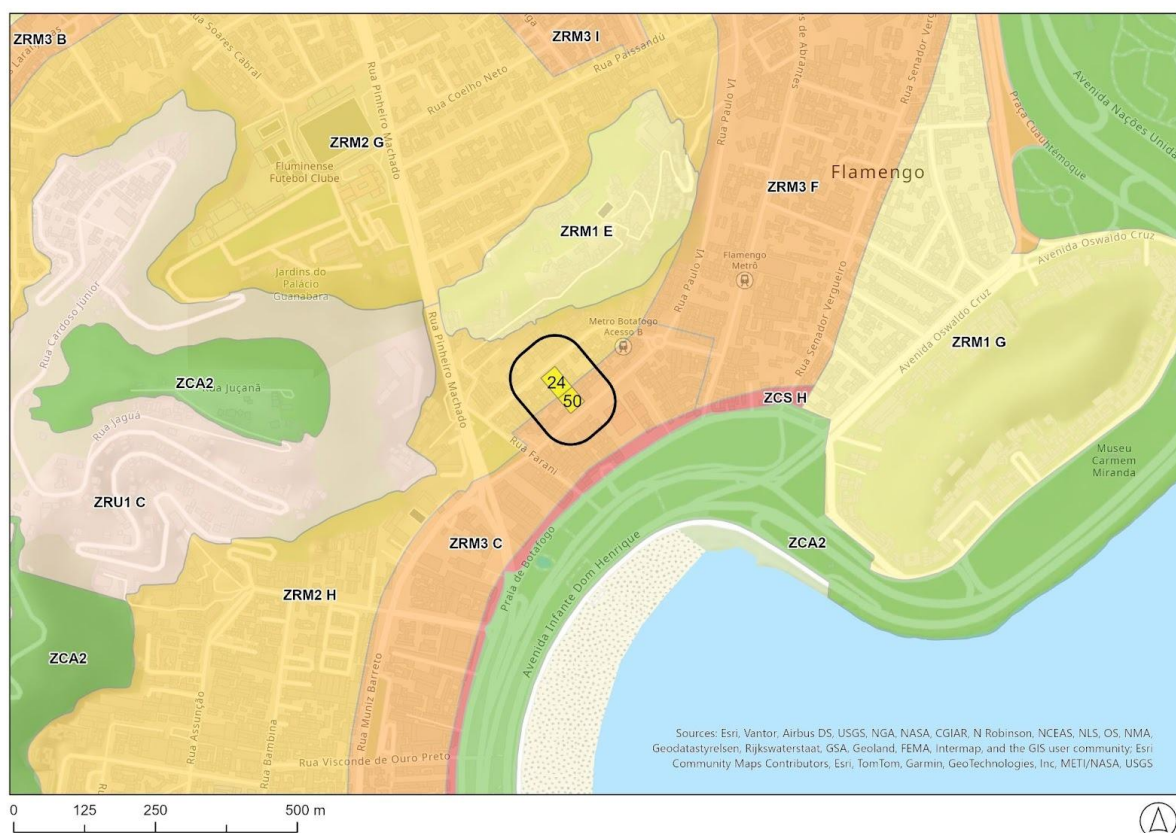


Fig. 03 - Zoneamento do Plano Diretor (LC 270/2024).
Fonte: SMDU/SUBPU/GMIU

O imóvel está inserido também:

1. Na **Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial** na categoria Paisagem Cultural pela UNESCO (o Sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural).
2. Na **Área 5 da Área de Proteção do Ambiente Cultural do bairro de Botafogo** Decreto Nº 22221 de 4 de novembro de 2002, junto à Rua Jornalista Orlando Dantas.
3. Em quadra onde há um **Bem Tombado Municipal**, na Rua Jornalista Orlando Dantas, nº 13 e 15 - Decreto Municipal Nº 22221 de 04/11/2002 - Provisório;
4. A linha 1 do metrô tem interferência no imóvel, devendo ser consultada a concessionária.

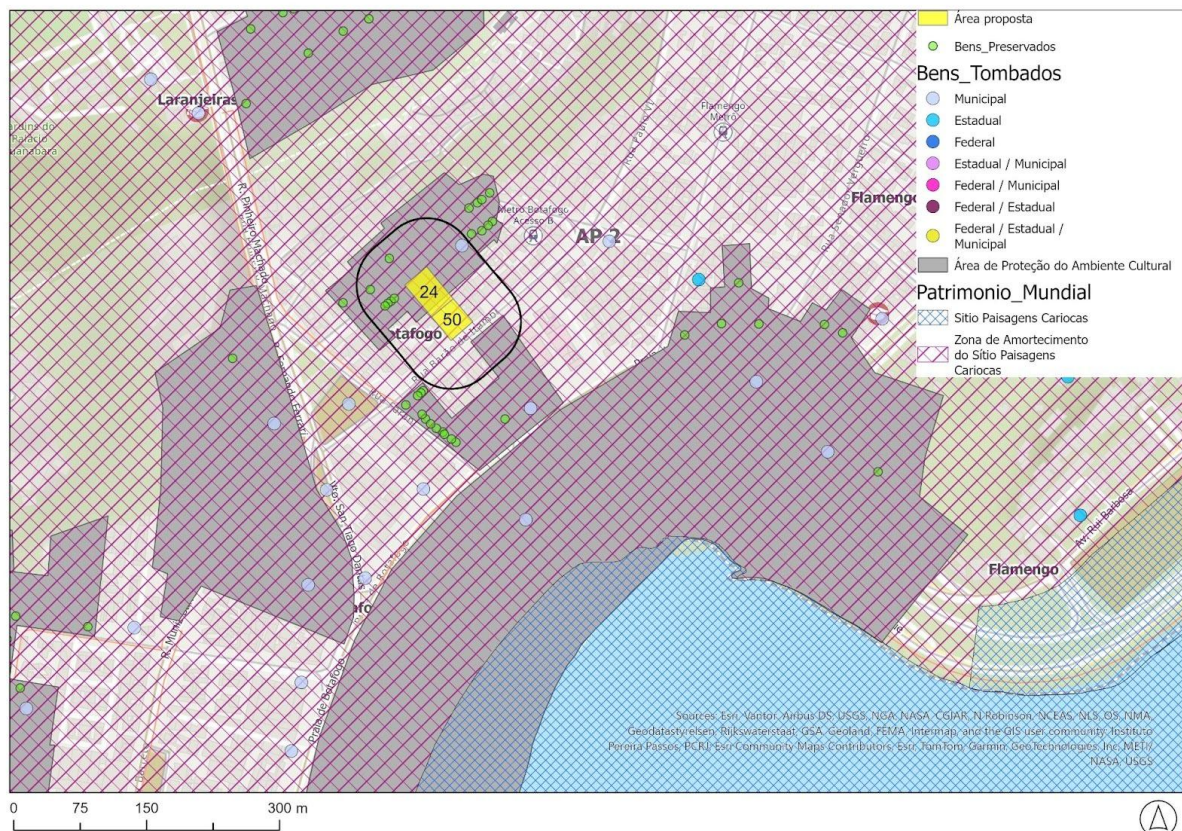


Fig. 04 - Patrimônio Cultural Carioca.

Fonte: Data.Rio

Os parâmetros de uso e ocupação do solo para o imóvel estão resumidos nos Relatórios de Informações Urbanísticas - RIU na Documentação Complementar deste TR, emitidos pelo Sistema Consultas Urbanas da SMDU, e detalhados a seguir.

3.2. Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM

O CAM vigente equivale a 3,5 (três e cinco décimos) na ZRM 2 H da AP 2.1 e 4,0 (quatro) na ZRM 3 C da AP 2.1, conforme definido pelo Anexo XXI da Lei Complementar n° 270, de 16/01/2024.

3.3. Gabarito e altura máxima das edificações

Gabarito (afastado das divisas)

10 pavimentos / 31 metros na ZRM2 H da AP 2.1 da LC n° 270/2024

13 pavimentos / 44 metros na ZRM3 C da AP 2.1 da LC n° 270/2024

Gabarito (não afastado das divisas)

8 pavimentos / 25 metros na ZRM2 H da AP 2.1 da LC n° 270/2024

7 pavimentos / 26 metros na ZRM3 C da AP 2.1 da LC n° 270/2024

3.4 Taxa de ocupação

70% (LC n° 270/2024)

3.5 Afastamento frontal:

3 metros (LC n° 270/2024)

3.6 Coeficiente de Adensamento (Q)

20

3.7 Superfície Mínima Drenante (SMD)

20% da área livre mínima (LC n° 270/2024)

3.8 Índice de Comércio e Serviços (ICS)

1,05 (0,3 do CAM) na ZRM2 H da AP 2.1 (LC n° 270/2024)

1,6 (0,4 do CAM) na ZRM3 C da AP 2.1 (LC n° 270/2024)

3.9 Projeto Aprovado de Alinhamento

Aplica-se o alinhamento e limite de profundidade de 30 metros do PAA 7924.

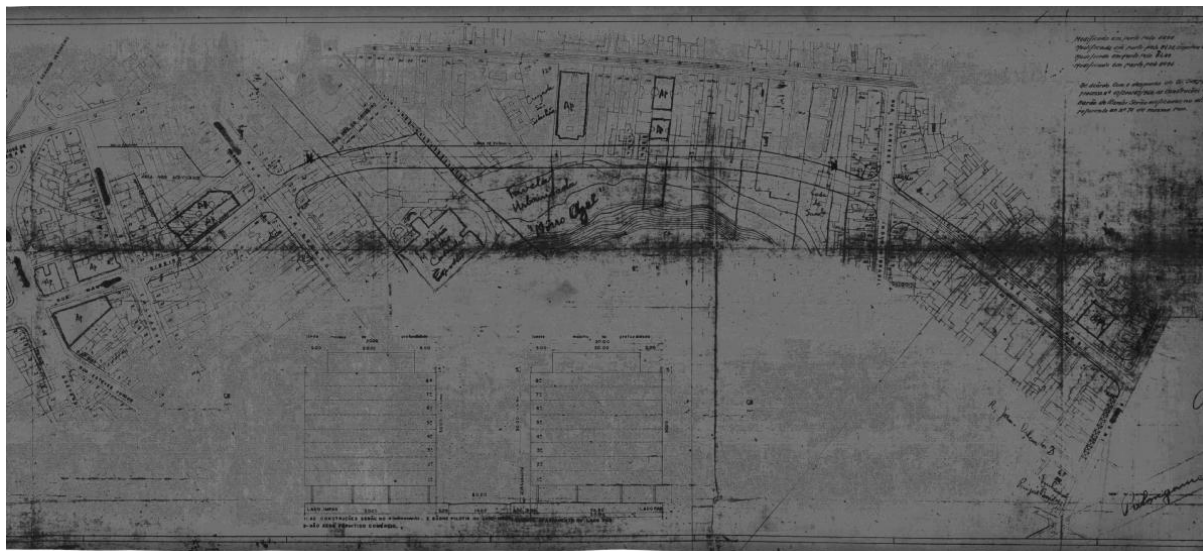


Fig. 05- Recorte do PAA 7924

4. Obrigações do arrematante

O Arrematante Beneficiário deverá cumprir as seguintes obrigações:

I - O projeto a ser licenciado deve:

- a - Destinar o imóvel para uso educacional, com a criação de centro de pesquisa, estudos e/ou atividades na área de inteligência artificial;
- b - Prever espaço destinado à conexão entre as testadas do lote com largura e altura mínimas de cinco metros, situada ao nível do logradouro, de caráter peatonal, com medidas de acessibilidade universal;
- c - Prever a criação de fachada ativa em ambas as testadas do lote;
- d - Garantir a arborização nos passeios junto às testadas do lote;

II - Submeter os projetos à aprovação de todos os órgãos competentes.

III - Protocolar pedido de licenciamento de obras para o imóvel que é objeto deste Termo de Referência em um prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da arrematação do imóvel;

IV - Iniciar as obras no prazo máximo de 6 (seis) meses após a aprovação do projeto e concessão da licença de obras;

V - Concluir as obras e obter o respectivo habite-se ou aceitação de obras no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses após o seu início.

VI – Iniciar o efetivo uso do imóvel para o fim previsto em até 6 meses após o habite-se.

5. Requisitos técnicos mínimos

A formulação dos projetos, requerimentos de licença, permissões e/ou autorizações deverá seguir a legislação aplicável, em especial as disposições da Lei Complementar n° 270, de 16/01/2024, que institui o Plano Diretor; LC n° 198/2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES e todas as legislações de proteção já especificadas anteriormente.

Além da documentação ordinariamente exigida pela legislação em geral, e, especialmente o Decreto Rio n° 55.622, de 1º de janeiro de 2025, (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=1&selEsfera=&txtNumAto=55622&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>), que dispõe sobre o procedimento de Licenciamento Integrado de edificações - LICIN 2.0, e dá outras providências, o interessado deverá atestar o cumprimento de todas as diretrizes estabelecidas neste TR.



Validate this document here

26/001531

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail : c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Official

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO

MATERICULA

16.606

FICHA

01

JHF

2-K-1 fls. 19

IMÓVEL:- Erédio e respectivo terreno à rua Barão de Itambé nº 50
foreiro ao Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro, medindo o
terreno na sua totalidade: 30m de frente e fundos por 78m nas
divisas laterais, confrontando na frente com a rua Barão de Ita-
mbé (área de recuo), nos fundos com a rua Jornalista Orlando Dan-
tas e, pelas divisas laterais, com a direita com o prédio 54 de Or-
lando Daniel ou sucessores, à esquerda com o prédio nº 38, de Sa-
bastião Mendes da Silva ou sucessores, metragens essas, já exarce-
cluidas a área de recuo cedida ao Estado, área essa com 60m2.--*

PROPRIETARIA:- CASAS SENDAS COMERCIO E INDUSTRIA S/A., com sede em
em São João de Meriti-RJ, inscrita no CGC sob o nº
31.911.548/0001-17.- REGISTRO ANTERIOR:- 3-BZ 41.401-106.- Rio -
de Janeiro, 10-09-1979.-*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*.*

P.1 M. 15.706 - 1ª HIPOTECA:- Nos termos da escritura de 02-08--
de 1979, em notas do 23º Ofício, desta Cidade (Lª 3185 fls.84); a
proprietária deu o imóvel acima em 1ª hipoteca ao BANCO DE INVE-
TIMENTO CREDITAL S/A, com sede nesta Cidade, inscrita no CEC-
sob o nº 33.461.468/0001-32, garantindo uma dívida no valor de -
R\$76.486.515,80, correção monetária e juros de 12% ao ano, repre-
sentada por três notas promissórias, emitidas pela devedora, com
vencimento pa última psm 30-06-1980,- Rio de Janeiro, 10-09-1979
-*****-

AV. 2 M. 15.606 - RETIFICAÇÃO DE Nº DE MATRÍCULA:- De acordo com o parágrafo 1º do Art.213 da Lei 6015/74 o Nº desta matrícula fica retificado para 15.606.- Rio de Janeiro, 17-10-1979.-*.*.*.*.*.

AV. 3 M. 15.606 - ADITAMENTO A HIPOTECA:- Nos termos de documento particular de 30-06-1980, arquivado neste Cartório, Casas Sendas Comércio e Indústria S.A. e Banco de Investimento Credibanco S.A. aditam ao Contrato FCG:- 086/79, e o fazem da seguinte forma: 1) Prorrogar o vencimento do contrato para 01-07-1981; 2) A Correção Monetária, anteriormente, pré-fixada, passará a ser calculada trimestralmente de acordo com a variação dos índices das ORTN e na falta destes, dos índices de preços por atacado fornecidos pela Fundação Getúlio Vargas, ou por instituição que venha a substituí-la,- Os juros serão cobrados sobre o saldo devedor corrigido. 3) Em consequência destas alterações os quadros IV - V e - VI, terão nova redação conforme o que segue: a) Quadro IV - Valores: A= valor nominal Cr\$50.000.000,00; B= Juros Antecipados - Cr\$1.500.000,00 C= Juros postecipados - Cr\$4.500.000,00; D)=(A+C) - valor total

- Continua no verso -

segue...

/alidate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVW>

no.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

Validate this document here

MATRÍCULA

FICHA

15.606

01

VERSO

t total a pagar - C\$54.500.000,00; E= Imposto sobre Opr. Financeiras - C\$3.450.000,00; F= Despesas de Registro- C\$1.500,00; G) -- (B+E+F) - Total dos Enc. Antecipados - C\$4.951.500,00) B)-Quadro V - Forma de Pagamento e Prazos: 1) A mutuária pagará o principal em uma única Nota Promissória de sua emissão a favor do Credibanco, cujo valor e vencimento é: Nº 04/04 valor - C\$... 50.000.000,00 - Vencimento: 01-07-81. 2) A mutuária pagará os juros calculados na forma estabelecida na cláusula 2ª, em 3 parcelas, representadas por 3 notas promissórias, emitidas "pro-solver vendô", pelo mutuário a forma do Credibanco cujos valores e vencimentos são: nº 01/04 - C\$1.500.000,00 - 01-10-80; 02-04 - C\$.. 1.500.000,00 - 02-01-81; 03-04 - C\$1.500.000,00 - 02-04-81. C)-- Quadro VI Garantias - Com a finalidade de assegurar o cumprimento das obrigações principais e acessórios, a mutuária entrega em caução as notas promissórias de sua emissão. Permanece em pleno vigor a garantia hipotecária dada ao Banco, conforme o R.I desta Matrícula.- Rio de Janeiro, 26-08-1980,-*.*.*.*.*.*.*.*.*.*

AV.4 M. 15.506 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos de documento particular de 07-07-1981, arquivado neste Cartório, o Credor - BANCO DE INVESTIMENTO CREDIBANCO S.A., autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R.1.- Rio de Janeiro, 29-07-1980.-*.*.*.*

R.5 M. 15.606 - HIPOTECA:- De acordo com a escritura do 10º Ofício Lº 4458 fls.96, de 18-8-1989, SENDAS TRADING S/A, deu o imóvel em primeira hipoteca ao BANCO NACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A., com se de nesta Cidade, CBC 33.222.241/0001-34, valor de NCz\$1.650.123,00 que será paga em 60 prestações mensais e sucessivas de 1/60 do -- principal, cada uma, vencendo-se a primeira dessas prestações em 09-9-1990 e a ultima em 9-8-1995, acrescida de reajuste monetário e dos encargos estipulados, sendo que, sobre o saldo devedor reajustado, incidirão juros de 10% a.a; demais cláusulas e condições, as constantes da referida escritura.- Rio de Janeiro, 04-10-1989.

O TEC JUD JURT: Deputado La C B Silva
O OFICIAL Pris. Comandado da Marinha - Autorizado

AV-6 M-15.606 - CONSIGNAÇÃO: Os lançamentos precedentes são os que constam da matrícula no livro próprio. - Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1995. -.-

0 OFICIAL *Hamoff*

AV-7 M-15.606 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 147.442, de 23/10/95)
De acordo com requerimento datado de 06.10.95, hoje arquivado, o Credor BAN-

- Continua na Ficha nº 02 -

/alidate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVW>

juo.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 3º OFÍCIO

MATRÍCULA

15.606

FICHA

02

BANCO NACIONAL DE INVESTIMENTOS S.A. autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R-5, que gravava o imóvel desta matrícula.- Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1995.

O OFICIAL

R-8 M-15.606 - HIPOTECA: (Protocolo nº 176.372 de 13.09.99) De acordo com a escritura de 03.09.99, do 4º Ofício de Justiça - Serviço Notarial de São João do Meriti-RJ, (Lº 54-E, fls. 042/065), aditada por outra das mesmas Notas, de 22.09.99, (Lº 54-E, fls. 089/091), CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A., com sede em São João do Meriti-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.911.548/0001-17, deu o imóvel desta matrícula em 1ª hipoteca ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob o nº 33.657.248/0001-89, em garantia de uma dívida, representada por um crédito no valor de R\$123.003.000,00 (incluindo outros imóveis), dividido em 3 subcréditos nos seguintes valores: I - Subcrédito "A": R\$70.448.000,00; II - Subcrédito "B": R\$36.537.000,00; III - Subcrédito "C": R\$16.018.000,00, a ser amortizado da seguinte forma: Subcrédito "A": em 60 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida deste subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas; vencendo-se a primeira prestação em 15.10.2000 e a última em 15 de setembro de 2005, observado o disposto na Cláusula Nona do título. Subcrédito "B": em 60 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida deste subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas; vencendo-se a primeira prestação em 15.10.2001 e a última em 15 de setembro de 2006, observado o disposto na Cláusula Nona do título. Subcrédito "C": em 54 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida deste subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas; vencendo-se a primeira prestação em 15.10.2001 e a última em 15 de setembro de 2006, observado o disposto na Cláusula Nona do título, mais juros e correções, conforme a Cláusula "Terceira" da escritura acima mencionada.- Demais cláusulas e condições, as constantes do título.- Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1999.

O OFICIAL

AV-9 M-15.606 - RETIFICAÇÃO DO R-8: De acordo com o parágrafo primeiro do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, e com a escritura que deu origem ao R-8, fica retificado para tornar certo que a data, correta de vencimento da última prestação do subcrédito "C" é 15-03-continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 089151.2.0015606-59



Validate this
document here

REGISTRO GERAL

MATRICULA
15.606

FICHA
02

VERSO

15-03-2006, e não como ali constou. Rio de Janeiro, 26-11-1999.-.

O OFICIAL

AV-10 M-15.606 - ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 178.402 de 06.12.99) De acordo com o requerimento datado de 01.12.99, e cópias de IPTU/1999, hoje arquivados, a área construída do imóvel desta matrícula, perfaz o total de **10.643,00m²**.- Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2000.-

O OFICIAL

AV-11 M-15.606 - ADITAMENTO A HIPOTECA DO R-8: (Protocolo nº 195.142 de 17/12/2001) De acordo com a certidão da escritura de 25-10-2001, do 4º Ofício de Justiça - Serviço Notarial - São João de Meriti/RJ, (Lº 064-E, fls. 0085/0089), aditada por escrituras de 29-11-2001, (Lº 065-E, fls. 0133, ato 079), e de 28-01-2002, (Lº 066-E, fls. 024/025), ambas do mesmo 4º Ofício de Justiça - Serviço Notarial - São João de Meriti/RJ, pelas quais o credor e a devedora, acordaram em alterar a finalidade dos subcréditos "A" e "B", passando o inciso I do parágrafo único da cláusula primeira do contrato nº 99.2.337.1.1, celebrado por escrituras que serviram de título ao R-8, a ter a seguinte redação: "Primeira - Parágrafo único I - Subcréditos "A" e "B" à construção de 12 (doze) lojas, reforma, com ampliação e modernização, de 06 (seis) lojas e de 01 (uma) Central de Distribuição, bem como modernização de 13 (treze) lojas, todas localizadas no Estado do Rio de Janeiro."; São ratificadas todas as cláusulas de contrato ora aditado, no que não colidirem com o que se estabelece neste aditivo, mantidas as garantias convencionadas no referido contrato, não importando o presente em novação. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2002.-

SELO: RBE Nº 63023. O OFICIAL

AV-12 M-15.606 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: (Protocolo nº 197.735 de 13.05.2002) De acordo com o requerimento datado de 13.05.2002, hoje arquivado, e com base em documentos já arquivados neste Cartório, em processo idêntico, CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S.A., teve sua denominação alterada para SENDAS S.A.- Rio de Janeiro, 04 de junho de 2002.-

SELO: RBR Nº 10975. O OFICIAL

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNY-XRXVV>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15606	3



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep.: 20020-010

R-13 M-15.606 - HIPOTECA DE 2º GRAU: (Protocolo nº 199.274 de 23/07/2002). **TÍTULO:** Escritura de 15/07/2002, do 23º Serviço Notarial desta cidade, (Lº ST-659, fls. 125/138). **DEVEDORA:** SENDAS S/A., com sede em São João de Meriti - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.911.548/0001-17. **INTERVENIENTE GARANTIDORA:** SENDAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São João de Meriti - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 30.630.362/0001-27. O imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca de 2º grau, juntamente com outros imóveis, para garantia real constituída pela presente hipoteca, (empréstimo debenturístico) com as seguintes características: **Emissão Privada** - A emissão será privada, destinando-se a colocação particular. **CVM** - A emissão não será registrada na CVM. **Dos títulos e da emissão:** Quantidade de debêntures, valor nominal unitário e montante da emissão - Serão emitidas 12.000 (doze mil) debêntures conversíveis em ações ordinárias com direito a voto, com valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), no dia 01/04/2002, data da emissão para os efeitos legais, perfazendo o montante de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). **Modo de emissão e data da emissão** - A presente emissão será composta de uma série, representada pelas referidas 12.000 debêntures, perfazendo o montante de R\$120.000.000,00 em 01/04/2002, todas conversíveis em ações ordinárias com direito a voto. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures da série única será o dia 01/04/2002. **Preço unitário de subscrição e integralização** - O preço unitário da subscrição das debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais), em 01/04/2002, o qual será atualizado até a data da sua integralização pela TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo, acrescido de juros ("spread") de 4% ao ano, ambos calculados pro rata temporis desde a data da emissão até a data da efetiva subscrição e integralização. As debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição e/ou mediante a utilização de créditos detidos pelo subscritor junto à emitente. **Forma** - As debêntures serão nominativas e escriturais, mantidas em conta em nome dos seus titulares no Banco Itaú S/A. **Data de integralização** - A data de integralização coincidirá com a da subscrição das debêntures. **Prazo de vencimento final** - As debêntures serão liquidadas obrigatoriamente na data de seu vencimento, em 01/04/2007. **Modo de colocação** - As debêntures serão objeto de colocação privada. **Remuneração:** As debêntures, a partir da data da emissão, pagarão, semestralmente, a título de "spread", 4% ao ano acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP - divulgada pelo Banco Central do Brasil, conforme na cláusula 3.12. do título. **Autorização:** Autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de junho de 2002, arquivada na Junta Comercial deste Estado, e no Cartório da lavratura da presente

- Continua no verso -

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this
document here

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

15606

FICHA

3

VERSO

escritura. Demais cláusulas e condições, as constantes do
título. Rio de Janeiro, 30 de Julho de 2002.

SELO: RBR Nº 13130. O OFICIAL

AV-14 M-15.606 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 209.117 de 09/10/2003). De acordo com o requerimento datado de 26/06/2003 e declaração do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES de 06/01/2003, hoje arquivados, a credora, SENDAS S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-8/AV-9/AV-11, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro 07 de Novembro de 2003.

SELO: RDY Nº 94421. O OFICIAL

AV-15 M-15.606 - CONSIGNAÇÃO: De acordo com o artigo 213, I, "a" da Lei 6.015/73, com a alteração dada pela Lei 10.931 de 02/02/2004, fica consignado a presente matrícula para tornar constar que o prédio, objeto da mesma, cuja área de construção de encontra averbada sob o nº 10, é destinado a instalação de super-mercado com 04 pavimentos, tendo a loja de vendas no pavimento térreo com 03 pavimentos destinados a estacionamento para autos e subsolo para depósito e serviços gerais, tendo sido o "habite-se" total concedido em 27/07/1972, conforme averbação feita neste Cartório sob o nº 3 do Livro 3-EZ, nº 41.401, fls. 106, em 30/08/1974. Rio de Janeiro, 05 de Novembro de 2004.

O OFICIAL

R-16 M-15.606 - PENHORA DA LOJA A: (Protocolo nº 216.914 de 25/10/2004). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 14/09/2004, da 12ª Vara da Fazenda Pública, Cartório da Dívida Ativa, desta cidade, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 20/10/2004, hoje arquivados. **JUIZ(A):** Dr(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$87.085,43. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RSU:** CASAS SENDAS COMERCIO E INDUSTRIA S/A; **PROCESSO:** nº 2003.120.073080-4 - certidão de dívida nº 01/168155/2003. **DEPOSITARIO:** Sr. Newton Henrique Furtado (diretor executivo), CPF nº 014.199.867-91, IEP 80752408-7. (Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 28.682/97). Rio de Janeiro, 05 de Novembro de 2004.

Continua na ficha 4

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15608	4

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep.: 20020-010

SELO: RGF Nº 54963. O OFICIAL

AV-17 M-15.606 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 221.402 de 16/05/2005). De acordo com o instrumento particular de 16/05/2005, hoje arquivado, a credora, CASAS SENDAS S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-13, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro 11 de Agosto de 2005.

SELO: RHK Nº 55639. O OFICIAL

R-18 M-15.606 - PENHORA DA LOJA A: (Protocolo nº 246.578 de 24/03/2008). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 17/01/2008, da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 03/03/2008, hoje arquivados. **JUIZ(A):** Dr(a). JOÃO FELIPE NUNES FERREIRA MOURÃO. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.009.698,87. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RÉU:** CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A; **PROCESSO:** nº 2007.001.127906-3 - Certidões de Dívida nºs 01/152356/2006, 01/152357/2006, 01/049724/2006. **DEPOSITÁRIO:** WANDERLIN TAVARES BIRIDIBA, 6º Depositário Judicial. (Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 11 de abril de 2008.

SELO: RLI Nº 16888. O OFICIAL

R-19 M-15.606 - PENHORA DO ESTACIONAMENTO: (Protocolo nº 250.858 de 26/08/2008). **TÍTULO:** Mandado de Penhora datado de 10/03/2008, da 12ª Vara de Fazenda Pública, desta cidade, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 08/05/2008, hoje arquivados. **JUIZ:** Dr. ADOLPHO CORREA DE MELLO JUNIOR. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$1.566.904,44. **AUTOR:** MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO; **RÉU:** CASAS SENDAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A; **PROCESSO:** nº 2007.001.129688-7 - Certidões de Dívida nºs 01/152885/2006, 01/152886/2006. **DEPOSITÁRIO:** Sr. Nildo Pires

Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVV>

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
15606	4
	VERSO

Alves - Diretor, matrícula 4.580-2. (Os emolumentos referentes ao presente registro não foram recolhidos e, o mesmo, só será cancelado contra o recolhimento dos referidos emolumentos, salvo se vencida na ação for a Fazenda Pública, conforme decisão normativa da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, proferida no Processo nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2008.-----

SELO: RMG Nº 71192. O OFICIAL

R-20 M-15.606 - LOCAÇÃO: (Protocolo nº 264.462 de 29/01/2010). **TÍTULO:** Contrato particular datado de 01/02/2004, hoje arquivado. **LOCADORA:** SENDAS S/A, com sede em São João De Meriti/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.911.548/0001-17. **LOCATÁRIA:** SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, com sede em São João De Meriti/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71. **PRAZO:** 20 anos, a contar de 1º de fevereiro de 2004 e a terminar em 31 de janeiro de 2024. **ALUGUEL MENSAL:** Equivalente a 1,5% do faturamento bruto que mensalmente realizar no estabelecimento instalado no imóvel objeto da locação, garantido o mínimo mensal livremente convencionado de R\$33.245,00. **REAJUSTE:** Automaticamente, após o período de 1 (um) ano contado de sua vigência, e assim sucessivamente, a cada ano subsequente, aplicando-se para tanto o índice do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE, ou ainda, em sua inaplicabilidade, por qualquer outro índice oficial de preços que reflita a eventual inflação ocorrida no período de reajuste. **CLÁUSULA DE VIGÊNCIA:** Em caso de venda, doação ou qualquer forma de alienação do imóvel locado, obriga-se a locadora a consignar na respectiva escritura ou instrumento de alienação a existência do presente contrato a fim de que o mesmo seja respeitado em todos os seus termos pelo novo adquirente. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2010.-----

SELO: ROW Nº 08236. O OFICIAL

R-21 M-15.606 - PENHORA: (Protocolo nº 287.769 de 06/09/2012). **TÍTULO:** Ofício nº OFI.1032.000089-8//2012, de 17/08/2012 e Ofício nº OFI.1032.000112-3/2012 de 29/10/2012,

Continua na próxima ficha

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

26/001531

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Peixoto Neto
Substituto

CNM: 089151.2.0015606-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
15606

FICHA
5

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep: 20020-010

da 02ª Vara Federal de Execução Fiscal, de São João de
Miriti/RJ, hoje arquivados. **JUIZ (A):** Drª. MARIA LUIZA JANSEN
SÁ FREIRE DE SOUZA. **VALOR DA DÍVIDA:**
R\$76.148.009,78, incluindo outros imóveis. **AUTOR:** UNIÃO
FEDERAL/FAZENDA NACIONAL; **RÉU:** SENDAS S/A e outros. **PROCESSO**
DE EXECUÇÃO FISCAL: nº 0005012-47.2010.4.02.5110
(2010.51.10.005012-0). Rio de Janeiro, 06 de dezembro de
2012.-----

SELO: RTW/97271. O OFICIAL

AV-22 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº
331.408 de 29/05/2018). De acordo com Ofício nº 2291/2018/OF
de 16/05/2018, hoje arquivado, a Drª. Katia Cristina
Nascentes Torres, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara da Fazenda
Pública, desta cidade, determinou o cancelamento da penhora
objeto do R-16, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de
Janeiro, 21 de junho de 2018.-----

SELO: ECMY 77978 MRQ. O OFICIAL

AV-23 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº
346.270 de 22/10/2020). De acordo com Ofício nº 1321/2020/OF
de 16/10/2020, hoje arquivado, a Dra. Katia Cristina
Nascente Torres, MM. Juiza de Direito da 12ª Vara da Fazenda
Pública, desta cidade, determinou o cancelamento da penhora
objeto do R-18, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de
Janeiro, 09 de novembro de 2020.-----

SELO: EDMG 51396 WMF. O OFICIAL

AV-24 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº
348.448 de 11/02/2021). De acordo com Ofício nº 305/2021/OF
de 10/02/2021, hoje arquivado, a Drª. Kátia Cristina
Nascentes Torres, MM. Juiza Titular da 12ª Vara de Fazenda
Pública, desta cidade, determinou o cancelamento da penhora
objeto do R-19, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de
Janeiro, 15 de março de 2021.-----

SELO: EDRT 44962 YBB. O OFICIAL

Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXVX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Validate this
document here

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 15606	FICHA 5
VERSO	

AV-25 M-15.606 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: (Protocolo nº 361.427 de 20/09/2022). De acordo com o Requerimento de 13/09/2022, e Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de julho de 2022, hoje arquivado, SENDAS S.A., mudou sua denominação social para "SENDAS IMOB S/A". Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2022.-.-

SELO: EEFX 78484 OBM. O OFICIAL

AV-26 M-15.606 - CANCELAMENTO DE PENHORA: (Protocolo nº 366.823 de 10/05/2023). De acordo com Ofício nº 510010068848 datado de 12/04/2023, hoje arquivado, e com base na sentença de 13/02/2023, o Dr. Dario Ribeiro Machado Junior, MM. Juiz Federal da 2ª Vara Federal de São João de Meriti/RJ, determinou o cancelamento da penhora objeto do R-21, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2023.-.-.-.-.-

SELO: EEIQ 00366 SCV. O OFICIAL

REGISTRO DE IMOVEIS

- 3º OFÍCIO -

AV.PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS,607- GRUPO 802

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. Certifico, finalmente, que deixam de ser recolhidos os emolumentos, tendo em vista que a mesma foi solicitada através do Protocolo 26020025102, datado de 06/02/2026, procedente de(a) Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Certifico, ainda, as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior à sua emissão, prenotada(s) para registro e/ou averbação: Prot. 388687 - Natureza: AV - CONTRATO DE LOCAÇÃO (ART.167-II-16) - Apresentante: Self It Academias Holding Sa, Data: 07/11/2025, Posição: PENDENTE. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente. (GJB). Rio de Janeiro, 09/02/2026 (Data da Certidão). Dou fé. O Oficial.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAF 21111 KNY



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVZXF-TDK23-2XNXY-XRXV>

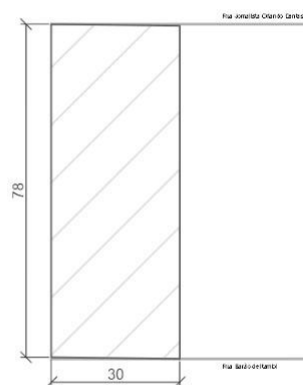
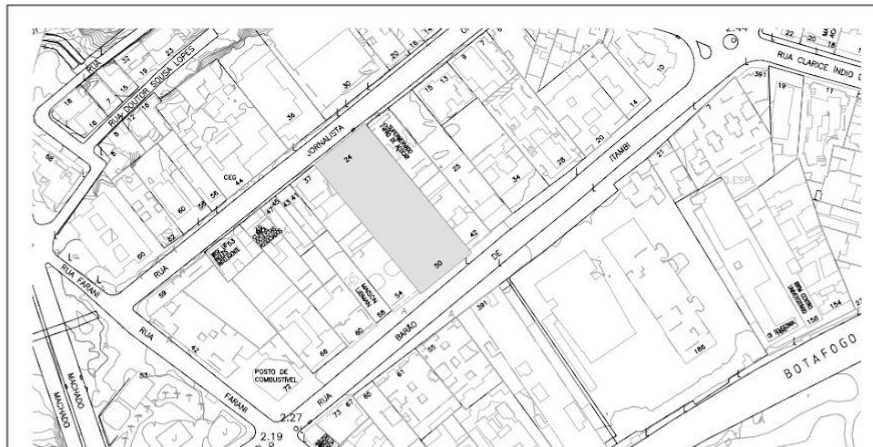


Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Anexo II - Representação do Registro Geral de Imóveis - RGI



Nota: dimensões representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
		PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA TÉCNICA DE PLANEJAMENTO URBANO GERÊNCIA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA	
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua Barão de Itambé, 50			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:1250
GERENTE : Eduardo Andrade		DESENVOLVIMENTO: Esther Santos	DATA: 02/2026

Anexo III - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel

NÚMERO DA CERTIDÃO 00-8.220.905/2026-8 CIB: N7A58R7-F				Continua na folha 02 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA							
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL											
Contribuinte SENDAS IMOB S A				Data 20/02/2026	Folha 01/02						
Endereço RUA BARAO DE ITAMBI 00050, LOJ A - BOTAFOGO				Inscrição 0423395-3	Cód. Lograd. 06634-0						
QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA											
Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL.	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER											
ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10 NORMAL QUITADA				ANO DO CARNÊ 2026 GUIA 00 Nº COTAS 10 NORMAL EM ABERTO				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS ** *****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
** *****				02	06/03/2026	98.444,40	98.444,40	** *****			
				03	08/04/2026	98.444,40	98.444,40				
				04	08/05/2026	98.444,40	98.444,40				
				05	08/06/2026	98.444,40	98.444,40				
				06	07/07/2026	98.444,40	98.444,40				
				07	07/08/2026	98.444,40	98.444,40				
				08	08/09/2026	98.444,40	98.444,40				
				09	07/10/2026	98.444,40	98.444,40				
				10	09/11/2026	98.444,40	98.444,40				
				Total Lançado *****							
*****				885.999,60				885.999,60			
QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES											
QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA											
IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio) OBSERVAÇÕES: 01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA. 02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS. 03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS. 04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA. 06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE. 07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO. 08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO https://www.rio.rj.gov.br/web/smf , PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS. 09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS. 10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.											

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-8.220.905/2026-8
CIB: N7A58R7-F



Continuação da folha 01



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte SENDAS IMOB S A	Data 20/02/2026	Folha 02/02
Endereço RUA BARAO DE ITAMBI 00050, LOJ A - BOTAFOGO	Inscrição 0423395-3	Cód. Lograd. 06634-0

QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
*****	X	*****	*****	XX	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER

ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÉ **** GUIA ** Nº COTAS **			
*****				*****				*****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
XX	*****	*****	*****	XX	*****	*****	*****	XX	*****	*****	*****
Total Lançado			Total a Pagar Total	Total Lançado			Total a Pagar Total	Total Lançado			Total a Pagar Total
*****			*****	*****			*****	*****			*****

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

--

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA

IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)

OBSERVAÇÕES:

- AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.
- VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.
- MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.
- NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
- PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.
- FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.
- ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.
- A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO <https://www.rio.rj.gov.br/web/smf>, PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.
- A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.
- PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

Anexo IV - Relatório de Informações Urbanísticas

Relatório de Informações Urbanísticas

Data de Emissão: 03/03/2026 (Fornecimento Gratuito)

Processando...

V 2.2.260116

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686554.54, 7461866.12](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua Barão de Itambi (CL 066340)

Bairro: Botafogo **RA:** 4 - Botafogo **AP:** 2

Unidade de Atendimento: CLU 1 e 2 - Botafogo

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1001 B

Telefone(s): 2088-4178

E-mail: lic.urb.rio.botafogo.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-D-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 45082

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro

3. Zoneamento

Macrozona: Controle da Ocupação

Zona e subzona: ZRM3 C da AP 2.1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): ---

Setor(es) e Subsetor(es): --- / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: ---

Usos e Atividades: [Anexo com informações sobre Usos e Atividades](#)

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB)

1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)

4,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO)

70 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m)

3 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas)

13 pav / 44m; (2) 10 p / 31m (Rua Clarisse Índio do Brasil) ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (não afastado das divisas)

7 pav / 26m ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Adensamento (Q)

20

Superfície Mínima Drenante (SMD)

20% da área livre mínima

Índice de Comércio e Serviços (ICS)

1,6 (0,4 do CAM) ([Lei Complementar 270/2024](#))

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Receptora Setor Botafogo ([Lei Complementar 229/2021](#))

Gabarito (não afastado das divisas): 8pav / 24m

Observações do Gabarito (não afastado das divisas): Não incidindo nos logradouros localizados acima da cota vinte metros e na Travessa Visconde de Moraes, na Rua Barão de Macaúbas, na Rua Serafim Valandro, na Rua Álvaro Borgerth, na Rua Camuirano, na Rua Henrique de Novais e na Travessa Pepe.

ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

CPA / PPA

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1, ([Decreto 35507/2012](#))

Zona de Amortecimento

Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial na categoria Paisagem Cultural UNESCO, (O sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural).
ATENÇÃO: RESOLUÇÃO SMU Nº 12 DE 09 DE OUTUBRO DE 2018: Regulamenta a tramitação de processos cujos imóveis estejam inseridos no Sítio Rio Patrimônio Munc declarado pela UNESCO e na sua Zona de Amortecimento.

Limite de área próximo ao ponto. Verifique o possível atingimento do lote pela(s) seguinte(s) área(s):

Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)

APAC Botafogo, ([Decreto 22221/2002](#), [Decreto 40704/2015](#))

8. Bens Protegidos no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s) de porta	Assunto	Tipo	Legislação	Natureza	Descrição e anotações.
Nº 67, 69, 73	TOMBAMENTO	PRESERVADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	ÁREA 6- APAC DE BOTAFOGO

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Assunto	Legislação	Natureza
Nº 66, 70, 72 - DESAPROPRIAÇÕES PARCIAIS	DESAPROPRIAÇÃO	DECRETO 281 de 01/08/1975	METRO
38	DESAPROPRIAÇÃO	DECRETO 766 de 22/06/1976	METRO
Nº 50 - área total do imóvel.	DESAPROPRIAÇÃO	DECRETO 57362 de 27/11/2025	MUNICIPAL

10. Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.

Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.

Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.

Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

Para o Logradouro

Aceitação

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Largura

Para o Endereço

Processos para o endereço

Possui anotações na
caderneta?

Recuo

☐ Sim ☐ Não

Largura

Investidura

☐ Sim ☐ Não

Largura

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☐ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☐ Não

Área Coletiva / Galeria de
Pedestres / Limite de
Profundidade

☐ Sim ☐ Não

Observações adicionais

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Relatório de Informações Urbanísticas

Data de Emissão: 03/03/2026 (Fornecimento Gratuito)

Processando...

V 2.2.260116

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686490,97, 7461932,82](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua Jornalista Orlando Dantas (CL 069856)

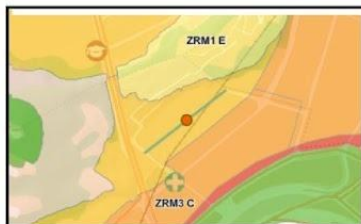
Bairro: Botafogo **RA:** 4 - Botafogo **AP:** 2

Unidade de Atendimento: CLU 1 e 2 - Botafogo

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1001 B

Telefone(s): 2088-4178

E-mail: lic.urb.rio.botafogo.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-D-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): Informação de PAL não encontrada.

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro

3. Zoneamento

Macrozona: Controle da Ocupação

Zona e subzona: ZRM2 H da AP 2.1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): ---

Setor(es) e Subsetor(es): --- / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: ---

Usos e Atividades: [Anexo com informações sobre Usos e Atividades](#)

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB)

1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)

3,5 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO)

70 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m)

3 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas)

(1) 13 pav / 40m; (2) 5 pav / 20m (Rua Henrique de Novais, Rua Teresa Guimarães, Rua Elvira Machado, Rua Bartolomeu Portela, Rua Diniz Cordeiro, Rua Sampaio Correia, Rua General Cornélio de Barros); (3) 3 pav / 11m (Rua Real Grandeza - apenas o trecho entre a Rua Vila Rica e a Ladeira dos Tabajaras, Rua Camuirano, Rua Miranda Valverde, Rua Ipu, Rua Principado de Mônaco, Rua Anibal Reis, Rua Vila Rica, Ladeira dos Tabajaras, Rua Alvaro Borguerthi, Rua Serafim Valandro, Rua Mundo Novo, Travessa Pepe, Rua Marechal Bento Manoel, Rua Doutor Sousa Lopes e áreas acima da cota 25m da encosta do Morro de São João); (4) 2 pav / 8m (Rua Goethe, Travessa Dona Mariana, Rua Coronel Afonso Romano, Rua Hans Staden, Travessa Acaraí, Rua Estácio Coimbra) (5) altura máxima de 10m acima do nível do mar na quadra situada entre as Avenidas Pasteur, das Nações Unidas e Repórter Nestor Moreira; (6) Morro do Pasmado - PAA 9.701/PAL 34.385; (7) 10 p / 31m Rua Jornalista Orlando Dantas e Rua Clarisse Índio do Brasil ([Lei Complementar 270/2024](#)) 18m/5 pavimentos (imóveis tutelados) ([Decreto 22221/2002](#))

Gabarito (não afastado das divisas)

(1) 8 pav / 25m; (2) 5 pav / 20m (Rua Henrique de Novais, Rua Teresa Guimarães, Rua Elvira Machado, Rua Bartolomeu Portela, Rua Diniz Cordeiro, Rua Sampaio Correia, Rua General Cornélio de Barros); (3) 3 pav / 11m (Rua Real Grandeza - apenas o trecho entre a Rua Vila Rica e a Ladeira dos Tabajaras, Rua Camuirano, Rua Miranda Valverde, Rua Ipu, Rua Principado de Mônaco, Rua Anibal Reis, Rua Vila Rica, Ladeira dos Tabajaras, Rua Alvaro Borguerthi, Rua Serafim Valandro, Rua Mundo Novo, Travessa Pepe, Rua Marechal Bento Manoel, Rua Doutor Sousa Lopes e áreas acima da cota 25m da encosta do Morro de São João); (4) 2 pav / 8m (Rua Goethe, Travessa Dona Mariana, Rua Coronel Afonso Romano, Rua Hans Staden, Travessa Acaraí, Rua Estácio Coimbra) (5) altura máxima de 10m acima do nível do mar na quadra situada entre as Avenidas Pasteur, das Nações Unidas e Repórter Nestor Moreira; (6) Morro do Pasmado - PAA 9.701/PAL 34.385 ([Lei Complementar 270/2024](#)) 18m/5 pavimentos (imóveis tutelados) ([Decreto 22221/2002](#))

Coefficiente de Adensamento (Q)

20

Superfície Mínima Drenante (SMD)

20% da área livre mínima

Índice de Comércio e Serviços (ICS)

1,05 (0,3 do CAM) ([Lei Complementar 270/2024](#))

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Receptora Setor Botafogo ([Lei Complementar 229/2021](#))

Gabarito (não afastado das divisas): 8pav / 24m

Observações do Gabarito (não afastado das divisas): Não incidindo nos logradouros localizados acima da cota vinte metros e na Travessa Visconde de Moraes, na Rua Barão de Macaúbas, na Rua Serafim Valandro, na Rua Álvaro Borgerth, na Rua Camuirano, na Rua Henrique de Novais e na Travessa Pepe.

ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)

APAC Botafogo, ([Decreto 22221/2002](#), [Decreto 40704/2015](#))

CPA / PPA

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1, ([Decreto 35507/2012](#))

Zona de Amortecimento

Zona de Amortecimento do Sítio declarado Patrimônio Mundial na categoria Paisagem Cultural UNESCO, (O sítio foi reconhecido pela UNESCO em sua 36ª sessão do Conselho do Patrimônio Mundial em 01 de julho de 2012 em São Petersburgo, Rússia, e incluído na Lista de Patrimônio Mundial como Paisagem Cultural) ATENÇÃO: RESOLUÇÃO SMU Nº 12 DE 09 DE OUTUBRO DE 2018: Regulamenta a tramitação de processos cujos imóveis estejam inseridos no Sítio Rio Patrimônio Munc declarado pela UNESCO e na sua Zona de Amortecimento.

8. Bens Protegidos no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s) de porta	Assunto	Tipo	Legislação	Natureza	Descrição e anotações.
Nº 1, 5, 7, 9, 41, 43, 45, 47	TOMBAMENTO	PRESERVADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	ÁREA 5 - APAC DE BOTAFOGO
Nº 2, 4, 8, 36, 44, 60	TOMBAMENTO	PRESERVADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	ÁREA 5 - APAC DE BOTAFOGO
Nº 13, 15	TOMBAMENTO	PROVISÓRIO	DECRETO 22221 de 04/11/2002	MUNICIPAL	APAC BOTAFOGO
TERRENO VIZINHO AO Nº 25, 37, 49, 53	TOMBAMENTO	TUTELADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	APAC BOTAFOGO
Nº 56, 58, TERRENO DA CEG (TANQUE DE GÁS)	TOMBAMENTO	TUTELADO	DECRETO 22643 de 10/02/2003	MUNICIPAL	APAC BOTAFOGO

9. Desapropriações no Logradouro

Não foram encontrados registros para este local.

10. Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.

Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.

Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.

Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

Para o Logradouro

Aceitação

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento

☐ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Largura

Para o Endereço

Processos para o endereço

Possui anotações na caderneta?

Recuo

☐ Sim ☐ Não

Largura

Investidura

☐ Sim ☐ Não

Largura

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☐ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☐ Não

Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade

☐ Sim ☐ Não

Observações adicionais

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

EDITAL LP – SMDU Nº 001/2026

ANEXO III - LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 28/2026

LOCAL: Rua Barão de Itambi, nº 50 - Botafogo

CONSTITUIÇÃO: Prédio Comercial (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 57.362, de 27/11/2025

PROCESSO: 000210.000203/2026-78

OBRA: Renovação Urbana

OBSERVAÇÃO: O imóvel é Foreiro ao Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro, segundo certidão do RGI.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 2.340,00 m² RGI

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	30,00 m	Rua Barão de Itambi
direita	78,00 m	nº 54 da Barão de Itambi
esquerda	78,00 m	nº 38 da Barão de Itambi
fundos	30,00 m	Rua Jornalista Orlando Dantas

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = 10.643 m², conforme RGI Estado de conservação do imóvel considerado regular.

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
1º pavimento	Loja (não vistoriada)
2º pavimento	Estacionamento- piso cimentado, parede pintadas
3º pavimento	Estacionamento- piso cimentado, parede pintadas
4º pavimento	Estacionamento e academia de ginástica (não vistoriados)
Subsolo	(não vistoriado)

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 26/02/2026

Vistoria externa e nos 2º e 3º pavimentos (estacionamentos)

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio

Bairro: Botafogo

Região Administrativa: IV

Pavimentação: asfalto

Forma do terreno: regular

Topografia: plano

Zoneamento: ZRM-3 C da AP 2.1 pela Rua Barão de Itambé

ZRM-2 H da AP 2.1 pela Rua Jornalista Orlando Dantas

Legislação de uso e ocupação do solo: De acordo com as fls 16/21 do presente processo.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Do prédio

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06634-0 Rua Barão de Itambé

Vap: 1011,519 UFIR

Vca: 901,881 UFIR

Vlj: 995,215 UFIR

Vsc: 633,189 UFIR

V0: 18590,403 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 10.643,00

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 4.070,86 /m^2$

Adotaremos o limite inferior do intervalo de confiança da amostra pela peculiaridade do imóvel que configura em estacionamento, praticamente em 50% de sua área construída.

4.4) Valor do imóvel: R\$ 43.326.152,28

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 43.300.000,00 (quarenta e três milhões e trezentos mil reais), para o seu domínio pleno, em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau I

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 2 de março de 2026.


Arq. Rosely Monteiro Xavier

CAU-BR A3669-2

Mat. 12/155.017-7


Luciana de Avelar F. M. Magalhães
Engenheira – Gerente PG/CT-2
Mat. 11/241.307-8 CREA-RJ 130.167-D

Anexo I - Pesquisa Imobiliária

	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Estado de Conservação	Data	Fonte	Site
1	Rua da Passagem, 170	Botafogo	9.600,00	R\$ 55.000.000,00	5.729,17	1.244,020	regular	26/2/2026	R Jardim Imóveis	imovelweb.com.br
2	Rua Voluntários da Pátria, 216	Botafogo	1.206,00	R\$ 13.000.000,00	10.779,44	1.468,721	regular	26/2/2026	Patrimóvel Leblon	imovelweb.com.br
3	Rua Voluntários da Pátria, 301	Botafogo	2.000,00	R\$ 30.000.000,00	15.000,00	1.468,721	bom	26/2/2026	Aliança Viva Botafogo	imovelweb.com.br
4	Rua Pinheiro Guimarães, 43	Botafogo	8.275,00	R\$ 34.500.000,00	4.169,18	1.119,619	péssimo	26/2/2026	R Jardim Imóveis	imovelweb.com.br
5	Rua Fernandes Guimarães, 35	Botafogo	2.516,00	R\$ 16.300.000,00	6.478,54	815,379	bom	26/2/2026	Dilunae Imoveis	imovelweb.com.br
6	Rua Álvaro Ramos, 200	Botafogo	1.128,00	R\$ 8.000.000,00	7.092,20	995,215	bom	26/2/2026	Buskasa	imovelweb.com.br
7	Rua Bambina, 130	Botafogo	3.243,00	R\$ 35.000.000,00	10.792,48	1.088,515	ótimo	26/2/2026	Buskasa	imovelweb.com.br

Rua Barão de Itambi, 50 - Botafogo
Área = 10.643,00 m²

Vlj = 995,215 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _O	F _{eq}	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	9.600,0	5.729,17	0,97	0,85	1,00	0,80	3.796,66	0,87
2	1.206,0	10.779,44	0,76	0,85	1,00	0,68	4.729,10	0,10
3	2.000,0	15.000,00	0,81	0,85	0,85	0,68	5.958,72	1,37
4	8.275,0	4.169,18	0,94	0,85	1,20	0,89	3.549,56	1,13
5	2.516,0	6.478,54	0,84	0,85	0,85	1,22	4.770,66	0,14
6	1.128,0	7.092,20	0,76	0,85	0,85	1,00	3.870,57	0,80
7	3.243,0	10.792,48	0,86	0,85	0,80	0,91	5.783,60	1,19

F_A - Fator de Área

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

F_{eq} - Estado de Conservação -

ótimo = 0,80

bom = 0,85

regular = 1,00

péssimo = 1,20

$\bar{X}$ = 4636,98

S = 962,99

C_v = 0,21

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n =

7

d/s = 1,8

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade =

6

T_c = 1,44

Limite Superior =	5.203,10	(R\$/m ²)
Limite Inferior =	4.070,86	(R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	5.332,53	(R\$/m ²)
Limite Inferior =	3.941,43	(R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 11%

Precisão = 89%

Grau de Precisão: III

ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	1
Enquadramento:		grau I			Total: 8

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

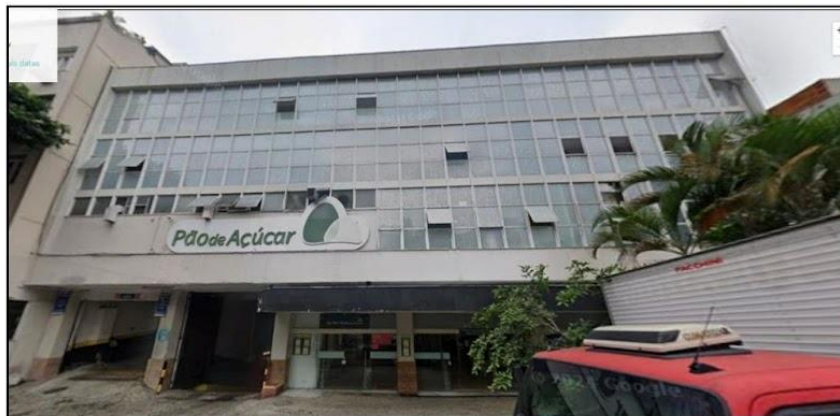
Condicionantes	FALSO	FALSO	VERDADEIRO
----------------	-------	-------	------------

P – 1

Rua Barão de Itambi, Nº 50 - Botafogo



Testada



Testada secundária pela rua Jornalista Orlando Dantas

P – 2

Rua Barão de Itambi, Nº 50 - Botafogo



Acesso ao Estacionamento (Rua Jornalista Orlando Dantas)



Saída do estacionamento e acesso ao Subsolo (Rua Jornalista Orlando Dantas)

P – 3

Rua Barão de Itambi, Nº 50 - Botafogo



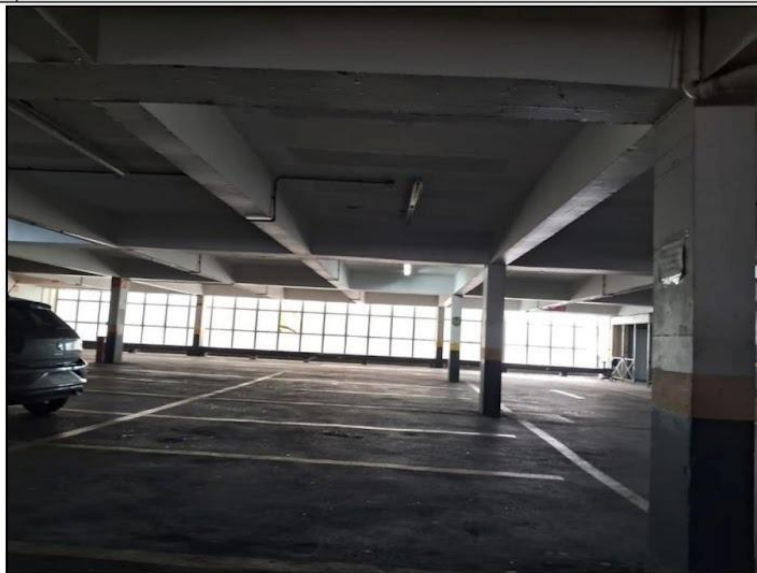
Interior do Estacionamento



Interior do Estacionamento

P – 4

Rua Barão de Itambi, Nº 50 - Botafogo



Interior do Estacionamento



Interior do Estacionamento

P – 5

Rua Barão de Itambi, Nº 50 - Botafogo



Vista em perspectiva pela rua Barão de Itambi

Processo nº
000210.000203/2026-78

Ref: Rua Barão de Itambé, nº 50 - Botafogo

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.246, de 14 de abril de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 28/2026, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 43.300.000,00 (quarenta e três milhões e trezentos mil reais) seu domínio pleno, correspondendo a R\$36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) seu domínio útil, considerando o despacho retro e a condição de o imóvel ser foreiro ao Mosteiro de São Bento, conforme certidão do RGI do imóvel.

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da d.ª PG/PUMA.

Em 2 de março de 2026.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU

ANEXO IV - MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO

1 - IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE:

NOME OU RAZÃO SOCIAL	CPF OU CNPJ
ENDEREÇO	
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE PARA CONTATO

2 - PROPOSTA:

IMÓVEL	VALOR PROPOSTO (R\$)

3 – COMPROMISSO DE VERACIDADE:

Declaro, sob as penas da Lei, para fins do LEILÃO - LP - SMDU Nº 001/2026, 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 2026

Assinatura

(no caso de pessoa jurídica)

Representante: _____

CPF do Representante: _____

Cargo: _____

(no caso de pessoa física)

Nome: _____

CPF: _____

ANEXO V

MODELO DE APRESENTAÇÃO DE GARANTIA DE PROPOSTA

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO

1 - IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE:

NOME OU RAZÃO SOCIAL	CPF OU CNPJ
ENDEREÇO	
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE PARA CONTATO

2 - PROPOSTA:

IMÓVEL	VALOR PROPOSTO (R\$)

3 – GARANTIA DA PROPOSTA:

Modalidade: _____

Valor: _____

Validade: _____

Nome Instituição garantidora: _____

CNPJ Instituição garantidora: _____

4 – INDICAÇÃO DA GARANTIA DA DESAPROPRIAÇÃO:

Modalidade: _____

Valor: _____

Validade: _____

Nome Instituição garantidora: _____

CNPJ Instituição garantidora: _____

5 – INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:

Modalidade: _____

Valor: _____

Validade: _____

Nome Instituição garantidora: _____

CNPJ Instituição garantidora: _____

6 – INDICAÇÃO DA GARANTIA DE LICENCIAMENTO:

Modalidade: _____

Valor: _____

Validade: _____

Nome Instituição garantidora: _____

CNPJ Instituição garantidora: _____

7 – COMPROMISSO DE VERACIDADE:

Declaro, sob as penas da Lei, para fins do LEILÃO - LP - SMDU Nº 001/2026, que estou ciente e submeto-me às condições do Edital, confirmando como verdadeiras todas as informações constantes na presente proposta.

8 – COMPROMISSO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Declaro, sob as penas da Lei, para fins do LEILÃO - LP - SMDU Nº 001/2026, que me comprometo a utilizar o imóvel para os fins previstos no item 4.1.1 do Edital, na forma definida no Termo de Referência (Anexo II).

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2026

Assinatura

(no caso de pessoa jurídica)

Representante: _____

CPF do Representante: _____

Cargo: _____

(no caso de pessoa física)

Nome: _____

CPF: _____

ANEXO VI - TERMO DE ARREMATACÃO

ALIENAÇÃO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEL, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

BEM ARREMATADO: Rua Barão de Itambi, nº 50, Botafogo

Dados do Proponente (se pessoa física):

Nome:

CPF nº

Estado Civil:

Endereço:

Endereço eletrônico:

(ou)

Dados do Proponente (se pessoa jurídica):

Nome/Razão Social: _____

CNPJ: _____

Endereço: _____

Dados do Representante

Nome: _____

CPF nº: _____

Endereço: _____

Endereço eletrônico: _____

Valor final do lance vencedor: R\$ _____

Declaro, ainda, que aceito o imóvel no estado em que se encontra e submeto-me às condições de aquisição da propriedade do imóvel, sob condição suspensiva, na forma prevista no Edital LP – SMDU Nº 001/2026, em especial seu item 4.2, bem como seus Anexos.

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2026

Assinatura do Proponente ou do Representante Legal

ANEXO VII - MINUTA DE TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO Nº _____/2026- SMDU.

TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DO DOMÍNIO ÚTIL DO IMÓVEL SITUADO NA RUA BARÃO DE ITAMBI, Nº 50, BOTAFOGO, ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, E 2) [ARREMATANTE].

Aos _____ (_____) dias do mês de _____ de 2026, na Superintendência de Patrimônio Imobiliário, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presentes: **1) O MUNICÍPIO DO RIO JANEIRO**, doravante designado simplesmente MUNICÍPIO, representado pelo Exmo. Sr. Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento e **2) [ARREMATANTE]**, inscrita no Cadastro Nacional de [Pessoas Jurídicas - CNPJ ou Pessoas Físicas - CPF] sob o nº _____, [com sede ou domiciliado] em _____, [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, por meio deste Termo de Promessa de Compra e Venda, tendo sido efetuado o pagamento indicado no item 11 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, em dinheiro e à vista, em conta(s) corrente(s), no montante de R\$ _____ (_____), conforme guia(s) nº _____, e prestadas as garantias indicadas na forma do item 12 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, no valor de R\$ _____ (_____), na modalidade de _____, conforme _____, se compromete a celebrar, com o Promitente Comprador, Termo de Compra e Venda do domínio útil do imóvel situado nesta Cidade, na RUA BARÃO DE ITAMBI, Nº 50, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO/RJ, como identificado no Anexo I do Edital, após o implemento da condição suspensiva descrita no item 4.2 do Edital, no estado em que se encontra.

Parágrafo Primeiro – Se, ao tempo da assinatura deste instrumento, o Município já estiver na posse do bem, fica o Promitente Comprador imitado na posse do imóvel, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

Parágrafo Segundo – O Município, caso, ao tempo da assinatura deste instrumento, ainda não detenha a posse do imóvel expropriado, compromete-se a transferi-la ao Promitente Comprador na mesma data em que venha a ser imitado na posse do bem por força do processo expropriatório.

Parágrafo Terceiro – O Promitente Comprador recebe a posse do bem, na data e forma definidas nos Parágrafos Primeiro e/ou Segundo desta Cláusula, assumindo todos os deveres, obrigações e ônus decorrentes de sua imissão na posse, inclusive a guarda do imóvel.

Parágrafo Quarto - O Promitente Comprador, a partir de sua imissão na posse e independentemente do implemento da condição suspensiva, poderá usar de forma plena o imóvel, implementar intervenções físicas, construir benfeitorias, demolir estruturas, obter as licenças cabíveis, observado o item 4.2.1 do Edital, e/ou emissão da certidão de habite-se, dentre outras medidas necessárias para a conservação do bem e/ou para implemento do projeto na forma do Edital LP – SMDU Nº 001/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente Termo de Promessa de Compra e Venda terá vigência indeterminada, tendo como termo final a celebração do Termo de Compra e Venda, na forma do art. 7º do Decreto Rio nº 54.234/24 e do Edital LP –SMDU Nº 001/2026.

CLÁUSULA TERCEIRA – O domínio útil do imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado, em Leilão Público, LP – SMDU Nº 001/2026, realizado em _____, pelo valor de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA QUARTA – O Promitente Comprador, em cumprimento aos itens 11.1 e 11.1.1 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, compromete-se a efetuar o pagamento, em dinheiro, através de depósito em conta(s) corrente(s) a ser(em) informada(s) pelo Município para pagamento da oferta indenizatória.

Parágrafo Único – Por oferta indenizatória entende-se o valor, correspondente ao indicado no Laudo de Avaliação, inicialmente ofertado pelo MUNICÍPIO no âmbito do processo, administrativo ou judicial, de desapropriação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – O Promitente Comprador se compromete a cumprir as obrigações previstas no art. 6º, parágrafo único do Decreto Rio nº 54.234/24, tal como descritas no Anexo II do Edital LP – SMDU Nº 001/2026.

Parágrafo Primeiro – O Promitente Comprador, em cumprimento ao item 7.12.4 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, oferece, neste ato, a Garantia de Desapropriação, na modalidade **XXXX** e no valor de **R\$ XXXXX,00**.

Parágrafo Segundo - O Promitente Comprador, caso caracterizada a insuficiência da garantia indicada no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, compromete-se a apresentar reforço da garantia, visando a complementação do valor inicialmente garantido.

Parágrafo Terceiro - O Promitente Comprador, em cumprimento ao item 12 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, reitera, neste ato, o compromisso de oferecer, quando da assinatura do Termo de Compra e Venda, a Garantia de Execução do Contrato indicada no item 7.12.5 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026.

Parágrafo Quarto – O Promitente Comprador, em cumprimento ao item 7.12.6 do Edital, oferece, quando exigível nos termos do item 12.2.3 do Edital, a Garantia de Licenciamento, na modalidade XXXX, no valor de R\$ XXXXX,00, observado o valor mínimo e os mecanismos de reforço previstos no item 12.2.3.1 e seguintes do Edital, destinada a assegurar: (i) a observância dos prazos definidos no item 4.2.2; (ii) o cumprimento dos marcos e prazos previstos no Termo de Referência (Anexo II), especialmente quanto ao protocolo do pedido de licenciamento, início e conclusão das obras e obtenção do habite-se/aceitação; e (iii) a observância da destinação do item 4.1.1, devendo esta garantia permanecer vigente até o termo final do item 12.5.3 do Edital

Parágrafo Quinto - O Promitente Comprador, em caso de insuficiência, execução total ou parcial, ou ocorrência de hipótese de reforço prevista no Edital, compromete-se a recompor/reforçar a Garantia de Licenciamento no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de comunicação do Município, de modo a restabelecer o valor mínimo aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – Fica, desde logo, pactuado que a futura alienação do imóvel será *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, desde que não superiores a 5% (cinco por cento) da área declarada na Cláusula Primeira, 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 Promitente Comprador responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda referente ao imóvel descrito na Cláusula Primeira deste Termo, no Registro Geral de Imóveis competente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente alienação.

Parágrafo Único – A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda junto ao Registro Geral de Imóveis competente deverá ser efetivada pelo Promitente Comprador em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente Termo, na forma do item 15.4 do Edital SMDU Nº 001/2026, podendo este prazo ser prorrogado pelo Município, justificadamente.

CLÁUSULA OITAVA – 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 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 Promitente Comprador. O presente Termo tem força de escritura pública, de acordo com o art. 246, § 2º do Decreto Municipal nº 3.221/81.

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

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2026

MUNICÍPIO

PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

ANEXO VIII - MINUTA DE TERMO DE COMPRA E VENDA

TERMO Nº _____ 2026 - SMDU.

**TERMO DE COMPRA E VENDA DO DOMÍNIO
ÚTIL DO IMÓVEL SITUADO À RUA BARÃO
DE ITAMBI, Nº 50, BOTAFOGO, ENTRE: 1)
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, E 2)
[ARREMATANTE].**

Aos _____ (_____) dias do mês de _____ de 2026, 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 pelo Exmo. Sr. Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, e [ARREMATANTE], inscrita no Cadastro Nacional de [Pessoas Jurídicas - CNPJ ou Pessoas Físicas - CPF] sob o nº _____, [com sede ou domiciliado] em _____, [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 ____/_____, 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, tendo sido efetuado o pagamento integral do valor da arrematação do objeto do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, vende ao Comprador, por meio deste, o domínio útil do imóvel situado nesta Cidade, na RUA BARÃO DE ITAMBI, Nº 50, BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO/RJ, de inscrição imobiliária nº 0423395-3, nos termos do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, no estado em que se encontre.

Parágrafo Único – O Comprador assume qualquer ônus judicial e/ou extrajudicial, obrigações de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, tais como tributos de qualquer espécie, foro, laudêmio, tarifas e multas, renunciando, de forma irretratável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA – A propriedade sobre o domínio útil do imóvel descrito na Cláusula Primeira foi adquirida pelo Município, mediante desapropriação, devidamente registrada no _____º Ofício do Registro de Imóveis, sob o nº _____, na citada matrícula nº _____, em _____.

CLÁUSULA TERCEIRA- O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado em Leilão Público, LP – SMDU Nº 001/2026, realizado em _____, pelo valor de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA QUARTA – O Município, neste ato, transfere ao Comprador todo o direito, ação e propriedade que tem sobre o imóvel e imite-o na sua posse, caso ele já não o esteja, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

CLÁUSULA QUINTA – A alienação do imóvel 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, desde que não superiores a 5% (cinco por cento) da área declarada na Cláusula Primeira, não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Município, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

CLÁUSULA SEXTA - O Comprador se compromete a cumprir as obrigações previstas no art. 6º, parágrafo único do Decreto Rio nº 54.234/24, na forma prevista no Anexo II do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, destinada a assegurar o cumprimento das obrigações do Termo de Referência (Anexo II), inclusive, caso ainda não obtidas as licenças urbanísticas referidas no item 4.2.1 do Edital, a observância dos prazos do item 4.2.2, bem como a observância da destinação prevista no item 4.1.1, ambos do Edital LP – SMDU Nº 001/2026.

Parágrafo Primeiro – O Comprador, em cumprimento ao item 7.12.5 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, oferece neste ato, a Garantia de Execução do Contrato, na modalidade **XXXX** e no valor de **R\$ XXXXX,00**.

Parágrafo Segundo – A garantia prevista no Parágrafo Primeiro, acima, deverá vigor até a declaração de cumprimento das obrigações descritas no Termo de Referência (Anexo II) do Edital LP - SMDU Nº 001/2026.

Parágrafo Terceiro - Com a implementação da condição prevista neste Parágrafo Segundo, o Comprador estará, de pleno direito e independentemente de qualquer outro ato, exonerado da obrigação de prestação da garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA – O Comprador responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à averbação ou transcrição do título aquisitivo referente ao imóvel descrito na Cláusula Primeira deste Termo, no Registro Geral de Imóveis competente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente alienação, sem que isso acarrete ônus para o Município, na forma do item 16.4 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026.

Parágrafo Único – A transcrição do Termo de Compra e Venda junto ao Registro Geral de Imóveis competente deve ser efetivada pelo Comprador em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente Termo, na forma do item 16.2 do Edital LP – SMDU Nº 001/2026, podendo este prazo ser prorrogado pelo Município, justificadamente.

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 eventual liberação ou desocupação do imóvel serão de responsabilidade do Município.

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 presente Termo tem força de escritura pública, de acordo com o art. 246, §2º do Decreto Municipal nº 3.221/81.

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

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2026

MUNICÍPIO

COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

EDITAL LP – SMDU Nº 001/2026

**ANEXO IX - DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS VEDAÇÕES DO ITEM 8
DO EDITAL**

DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS VEDAÇÕES DO ITEM 8 DO EDITAL

(Se pessoa jurídica, em papel timbrado da empresa)

Razão Social: _____

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ nº _____

Endereço da Sociedade Empresarial: _____

(Se pessoa física)

Nome: _____

Identidade nº _____

Cadastro de Pessoas Físicas - CPF nº _____

Endereço: _____

DECLARO, sob as penalidades cabíveis, o não enquadramento em nenhuma das vedações à participação do leilão decorrente do Edital LP - SMDU Nº 001/2026, conforme previsto no item 8 do Edital.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de ____.

NOME COMPLETO
ou REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA
(Nome, cargo e carimbo da empresa)

EDITAL LP – SMDU Nº 001/2026

ANEXO X - TERMO DE CESSÃO DE USO DA IMAGEM

TERMO DE CESSÃO DE USO DA IMAGEM

Ref. **LEILÃO - LP - SMDU Nº 001/2026**

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

ANEXO XI - TERMO DE RATIFICAÇÃO DE LANCE VERBAL

INFORMAÇÕES DO LANCE:

VALOR OFERTADO

Dados do Proponente (se pessoa física):

Nome: _____

CPF nº _____

Estado Civil: _____

Endereço: _____

Endereço eletrônico: _____

(ou)

Dados do Proponente (se pessoa jurídica):

Nome/Razão Social: _____

CNPJ: _____

Endereço: _____

Dados do Representante:

Nome: _____

CPF nº: _____

Endereço: _____

Endereço eletrônico: _____

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2026

Assinatura do Proponente ou do Representante Legal