



ANEXO III - TERMO DE REFERÊNCIA

CONCORRÊNCIA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO – CDURP CUJO PAGAMENTO SE DARÁ À VISTA NO ATO DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

1. OBJETO

1.1. A presente licitação tem por objeto a alienação do imóvel situado na Rua Equador, 80 a 108 - Santo Cristo, que será entregue devidamente regularizado, livre e desimpedido de pessoas e no estado de conservação em que se encontra.

1.2. O critério de julgamento é o de maior oferta, sendo declarado vencedor aquele que oferecer a maior oferta, que, necessariamente, deverá ser superior ao valor do terreno estabelecido no item 2.1 abaixo.

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

1.4. A todos os interessados é concedido o direito de vistoriar o imóvel oferecido à venda por meio deste certame, devendo ser agendada visita técnica na CDURP, através do e-mail adrianorodrigues@cdurp.com.br. A vistoria não é obrigatória para fins de participação.

1.5. Em hipótese alguma o desconhecimento do estado em que se encontra o imóvel, seja em relação às medidas, características, funcionalidades ou estado de conservação poderá ser alegado como justificativa para a inexecução da proposta adjudicada ou qualquer obrigação referente ao negócio ajustado.

2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A nova legislação urbanística estabelecida pela LC 101, o terreno situa-se em Zona de Uso Misto – ZUM, onde são permitidos os usos residencial e comercial.

O terreno está localizado no Setor C (Subsetor C2). Além dessa divisão entre setores e subsetores, o Plano de Operação Urbana Consorciada estabelece em seu Programa Básico de Ocupação da área as “faixas de cobrança do potencial adicional de construção”, também chamadas de “faixas de equivalência” (Anexo I). Assim o terreno pertence à faixa de equivalência C2.

O artigo 36 da LC 101 estabelece a outorga onerosa do potencial de construção para as quadras em que o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) for diferente do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), correspondendo esse potencial adicional máximo à diferença entre os dois coeficientes, aplicada sobre a área do terreno (Anexo II).



Neste sentido, o aproveitamento máximo construtivo do terreno, no que concerne aos parâmetros urbanísticos é:

Sub-Setor	Faixa de Equivalência	Gabarito		Taxa de ocupação (%)	CAB	CAM	m ² não residencial por CEPAC	m ² residencial por CEPAC
		(metros)	Pavimentos					
C2	C2	120	40	50	1,00	8,00	0,6	1,0

3. DO VALOR DO TERRENO

3.1. O valor do imóvel é de R\$ 9.530.000,00 (nove milhões, quinhentos e trinta mil) sem a inclusão de pagamento de CEPAC.

4. DA QUITAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

4.1. A alienação do imóvel deste Edital será formalizada mediante lavratura de Termo de Compra e Venda pela CDURP, incumbindo ao arrematante os custos com ITBI, laudêmio, registro de notas e sua transcrição no Registro Geral de Imóveis.

4.2. O instrumento de formalização da alienação deverá ser lavrado no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a notificação para assinatura do Termo de Compra e Venda a ser encaminhada pela CDURP.

4.3. O licitante vencedor deverá comprovar o registro do Termo de Compra e Venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), dentro do prazo de 120 (cento e vinte dias) dias corridos, a contar da assinatura do Termo de Compra e Venda.

4.4. A inobservância dos prazos indicados nos subitens 3.2 e 3.3 facultará à CDURP a cobrança de multa correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor nominal do lance vencedor, atualizado pelo IPCA desde a data da realização do leilão.

4.5. Serão de responsabilidade do licitante vencedor todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: tributos, inclusive impostos, taxas, alvarás, certidões do comprador, emolumentos cartorários, registros, averbações, foro e laudêmio.

5. VALIDADE DA PROPOSTA

A proposta deverá ter validade de 60 (sessenta) dias, após a entrega.



PREFEITURA DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**



6.1. DISPOSIÇÃO GERAL

Há penhora deferida para o referido imóvel nos autos do processo: 0083109-40.2019.8.19.0001. A CDURP solicitou alteração do gravame para outro bem e no dia da abertura da sessão pública, antes do recebimento dos envelopes, será informado o status do procedimento judicial no tocante ao ônus real.