



LICITAÇÃO

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS COMISSÃO DE LICITAÇÃO EDITAL DE ALIENAÇÃO N.º 001/ 2020

1. INTRODUÇÃO

A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO S/A** (a “CDURP”), por meio da Diretoria de Administração e Finanças (a “DAF”) e da COMISSÃO DE LICITAÇÃO (a “Comissão”), com sede na rua Sacadura Cabral, n. 133, Bairro Saúde, Rio de Janeiro/RJ, divulga, para conhecimento dos interessados, que realizará **procedimento público, objetivo e impessoal** para escolha do adquirente do imóvel localizado na **Rua Pereira Reis, n. 76, Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ (sob regime de aforamento)**, com critério de julgamento baseado na **maior oferta**.

A presente licitação se rege por toda a legislação aplicável à espécie, especialmente pelas normas de caráter geral da Lei Federal 13.303/16, pelo Decreto Municipal n.º 44.698/18, pelo Regulamento de Licitações e Contratos da CDURP (o “RLC CDURP”), disponibilizado na página desta na internet, pela Lei Complementar Federal n.º 123/06 – Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, pelo Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei Federal n.º 8.078/90 e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro – CAF, instituído pela Lei n.º 207/80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar n.º 1/90, pelo Regulamento Geral do Código supra citado – RGCAF, aprovado pelo Decreto Municipal n.º 3.221/81, e suas alterações, pela Lei Complementar Municipal n.º 111/11 – Plano Diretor e de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, pelo Decreto Municipal n.º 31.349/09, com suas alterações posteriores, pelas normas supletivas previstas na Lei n.º 8.666/93 que não sejam



incompatíveis com o procedimento, pelas normas de direito penal contidas nos arts. 89 a 99 da Lei no 8.666/93, bem como pelos preceitos de Direito Público e de Direito Privado, pelas disposições deste Edital e de seus Anexos, normas que as licitantes declaram conhecer e a elas se sujeitarem incondicional e irrestritamente.

1.1 O Edital completo e seus Anexos poderão ser obtidos na Rua Sacadura Cabral, n. 133, 2º Andar, no horário de 10 horas às 17 horas, de 2ª a 6ª feira, ou através do site <http://portomaravilha.com.br>

1.2 As retificações do Edital, por iniciativa oficial ou provocada por eventuais impugnações, obrigarão a todas as licitantes e serão divulgadas pela imprensa, da mesma forma que se deu publicidade ao presente Edital.

1.3 O presente procedimento poderá ser adiado, ou ainda, revogado por razões de interesse público, bem como anulado por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, sem que caiba às licitantes qualquer direito a reclamação, pagamento ou indenização por estes motivos, de acordo com o artigo 387 do RGCAF.

1.4 Os interessados poderão solicitar esclarecimentos acerca do objeto deste Edital ou da interpretação de qualquer de seus dispositivos, em até 03 (três) dias úteis anteriores à data estabelecida para este procedimento, através do e-mail investments@cdurp.com.br

1.5 O presente procedimento será realizado pela Diretoria de Administração e Finanças, com apoio de equipe especialmente designada, dos órgãos técnicos e de execução da Companhia.

2. AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DO PROCESSO PÚBLICO, OBJETIVO E IMPESSOAL



2.1 Os trabalhos serão desenvolvidos com base na autorização concedida pelo Ilmo. Diretor Presidente da Companhia (decisão de página 9 do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro de 09/12/2020), respaldada, de seu turno, nos aspectos técnicos, fáticos e operacionais registradas pelos setores competentes.

3. DIA, HORÁRIO E LOCAL DA ABERTURA DO PROCESSO DE ESCOLHA

3.1. No dia **22 de Dezembro de 2020 às 10:00 h**, horário de Brasília, a COMISSÃO estará reunida sede da Companhia para receber e iniciar a abertura dos envelopes referente ao EDITAL DE ALIENAÇÃO – nº 001/2020.

3.2. Caso a alienação não possa ser realizada na data estabelecida, será publicado novo aviso indicando data e horário da sessão.

4. OBJETO DA LICITAÇÃO

4.1. A presente licitação tem por objeto a alienação (transferência do domínio útil) do imóvel situado na Rua Pereira Reis, n. 76, Bairro Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ, nas condições e estado de conservação em que se encontra (vide documentação anexa), observado o instrumento deste instrumento convocatório.

4.2. O critério de julgamento é o de **maior oferta**, sendo declarado vencedor aquele que oferecer o maior lance, que, necessariamente, deverá ser igual ou superior ao valor da avaliação.

4.3. 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.



4.4. 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 DAF, através do e-mail investments@cdurp.com.br

4.5. A vistoria não é obrigatória para fins de participação.

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

5. DO VALOR DA AVALIAÇÃO E OFERTA MÍNIMA

5.1. O valor de avaliação do imóvel é sigiloso, no intuito de induzir a busca da proposta mais vantajosa para a CDURP.

5.2. O procedimento previsto na Cláusula 7 terá início com a oferta de lance inicial mínimo, conforme avaliação motivada a ser efetuada pela DAF e pela equipe e servidores responsáveis pela condução dos trabalhos.

5.3. Não será permitido adquirir o imóvel (domínio útil) objeto do presente procedimento por valor inferior ao da avaliação e tampouco serão aceitas propostas após o encerramento da fase de lances.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar as pessoas jurídicas e as pessoas naturais, exceto aqueles que se posicionem nos impedimentos previstos no RLC CDURP, no Decreto Municipal n. 44.698/2018 e L. 13.303/2016, devendo apresentar declaração de atendimento às disposições a seguir (**Anexo I**).



6.2. Não será permitida a participação das licitantes na licitação nas seguintes hipóteses:

I - cujos administradores, dirigentes, gerentes, sócios ou componentes do seu quadro técnico sejam servidores da Administração Direta ou empregados, diretores ou conselheiros de entidade da Administração Indireta do Município, ou que o tenham sido nos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data do ato convocatório, ou tenham ocupado cargo ou emprego integrante dos 1º e 2º escalões dos órgãos da Administração Direta ou das entidades da Administração Indireta do Município do Rio de Janeiro nos últimos 12 (doze) meses, devendo apresentar declaração de atendimento a tal requisito;

II - suspensas pela CDURP;

III - declaradas inidôneas pela União, por Estado, pelo Distrito Federal, pelo Município do Rio de Janeiro ou pela CDURP, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

IV - constituídas por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

V - cujos administradores sejam sócios de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

VI - constituídas por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VII - cujos administradores tenham sido sócios ou administradores de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII - que tiverem, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

6.3. Aplica-se, também, a vedação anteriormente citada:

I - à contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;

II - a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:



- a) dirigente da CDURP;
- b) empregado da CDURP cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
- c) autoridade do ente público a que a CDURP esteja vinculada.

7. DAS ETAPAS DO PROCEDIMENTO PÚBLICO, OBJETIVO E IMPESSOAL

7.1. O procedimento será realizado de acordo com as disposições contidas neste edital.

7.2. Os lances serão feitos de forma aberta, de viva voz. Somente serão considerados os lances de valor igual ou superior ao da avaliação atribuída ao bem, respeitado o valor mínimo estipulado na forma do item 5.2.

7.3. Durante o procedimento poderão ser realizadas ofertas sucessivas de lances, sempre com valores que superem o lance anteriormente efetuado. Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum interessado.

7.4. Ficará a cargo da equipe responsável, durante a sessão, estabelecer a diferença mínima entre os lances a partir do valor mínimo fixado no item 5.2.

7.5. Declarado o vencedor, a ele compete recolher o montante relativo a 5% do valor ofertado por meio de depósito, a título de sinal.

7.6. O vencedor deve apresentar na DAF a prova de quitação do sinal no prazo máximo de 02(dois) dias úteis após o procedimento, sob pena de desclassificação, e, por conseguinte, de perda do direito de aquisição do bem.



7.7. Encerrado o processo, será lavrada ata circunstanciada, na qual figurará o bem vendido, bem como a correspondente identificação do (s) adquirente (s) e os trabalhos de desenvolvidos, em especial os fatos relevantes.

7.8. A ata será assinada, ao seu final pela equipe designada na forma do item 1.5 e pelos interessados que assim o desejarem.

8. DA ADJUDICAÇÃO

8.1. Ao participante que oferecer o maior lance será adjudicado o imóvel correspondente, devendo para tanto apresentar, no ato do procedimento de escolha:

a- Se pessoa natural:

- (a.1) Cópia do documento de identidade;
- (a.2) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no Cadastro de Pessoas Físicas emitido pela Receita Federal do Brasil;
- (a.3) No caso de participação no certame por meio de mandatário, este deverá apresentar instrumento de mandato, público ou particular, com poderes expressos para participar do certame visando adquirir o imóvel, em nome da licitante;
- (a.4) Declaração de conformidade com o Decreto nº 19.381/2001 (**Anexo II**).

b- Se pessoa jurídica:

- (b.1) Registro comercial, no caso de empresário individual;
- (b.2) Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, com chancela digital na forma eletrônica ou tradicional, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado dos documentos de designação de seus administradores, caso designados em ato separado;
- (b.3) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;
- (b.3.1.) A sociedade simples que não adotar um dos tipos societários regulados no Código Civil deverá mencionar no respectivo ato constitutivo as pessoas naturais incumbidas de sua administração, exceto se assumir a forma de sociedade cooperativa;



- (b.4) A prova da investidura dos administradores da sociedade limitada eventualmente designados em ato separado do Contrato Social, mediante Termo de posse no livro de atas da Administração e averbação no registro competente;
- (b.5) Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- (b.6) No caso de participação no certame por meio de mandatário, este deverá apresentar instrumento de mandato, público ou particular, com poderes expressos para participar do certame visando adquirir o imóvel, em nome da licitante;
- (b.7) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas da Receita Federal do Brasil (CNPJ);
- (b.8) Declaração de conformidade com o Decreto nº19.381/2001 (**Anexo II**).

8.2. Os documentos supra mencionados deverão ser apresentados através de cópia legível e em boa forma, autenticada em Cartório ou mediante exibição do documento original.

9. DO PAGAMENTO E DOS LANCES

9.1. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste edital.

9.2. Pela aquisição o adquirente deverá realizar o pagamento do valor ofertado de acordo com as regras a seguir discriminadas:

- i)* recolher, através de depósito, o montante relativo a 5%(cinco por cento) do valor ofertado por meio de depósito, a título de sinal, respeitado o contido no item 7.5;
- ii)* o restante, correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) do lance ofertado, será comprovado no ato da assinatura do Termo de Compra e Venda, por meio de depósito complementar, condicionando-se a sua assinatura à confirmação de entrada em receita.



9.3. Na hipótese de o vencedor não efetuar o pagamento do saldo do preço, na forma e no prazo previsto no subitem 9.2 (ii), perderá em favor da CDURP o valor pago a título de sinal, previsto no subitem 9.2. (i), do presente Edital.

9.4. Quaisquer ônus incidentes sobre os imóveis adquiridos, tais como débitos condominiais, tributos e foro, serão de inteira e exclusiva responsabilidade do arrematante.

10. DA QUITAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

10.1. A alienação do imóvel (transferência do domínio útil) será formalizada mediante lavratura de Termo de Compra e Venda pela Diretoria de Administração e Finanças, incumbindo ao vencedor realizar a transcrição no Registro Geral de Imóveis, observando-se os prazos previstos neste Edital.

10.2. O instrumento de formalização da alienação deverá ser lavrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a notificação para assinatura do Termo de Compra e Venda a ser encaminhada pela DAF.

10.3. O arrematante 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.

10.4. A CDURP poderá realizar a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor nominal do lance vencedor, atualizado desde a data da realização da escolha, na hipótese de inobservância dos prazos indicados nos subitens 10.2 e 10.3.

10.5. Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, tais como: tributos, inclusive impostos, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, foro e laudêmio.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS



- 11.1.** A documentação do imóvel estará à disposição dos interessados na sede da Companhia, no horário de 10h às 17h, de 2ª a 6ª feira.
- 11.2.** O vencedor não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características do imóvel adquirido ou da sua situação jurídica, sendo de sua responsabilidade eventuais ônus que sobre ele incidam, inclusive dívidas tributárias, não tributárias, condominiais, títulos e respectivas despesas.
- 11.3.** A posse direta ou indireta do imóvel somente será transmitida ao vencedor na data da assinatura do Termo de Compra e Venda, assumindo este com todos os encargos, obrigações e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o bem adquirido.
- 11.4.** Todas as despesas e encargos de qualquer natureza, inclusive os de registro e averbação junto aos cartórios e aos órgãos públicos federais, bem assim os gastos decorrentes de eventuais pendências ou ônus administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel serão de exclusiva responsabilidade do vencedor.
- 11.5.** Caberá recurso à Comissão de Licitação dos atos praticados no decorrer do processo de escolha no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados a partir do suposto agravamento.
- 11.6.** A simples oferta do lance implicará na aceitação expressa pelo seu autor de todas as condições especificadas neste Edital.
- 11.7.** Todas as informações ou esclarecimentos poderão ser obtidas através da Comissão de Licitação, respeitada a forma e o prazo estabelecidos no item 1.4 do instrumento convocatório.
- 11.8.** Ficam reservados à Companhia o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, duvidoso ou omissivo, não previsto neste Edital, nas leis e regulamentos que de qualquer forma se relacionem com o objeto da licitação.



11.9. São partes integrantes do presente Edital:

Anexo I – Declaração de atendimento ao artigo 7º do RLC CDURP, artigo 48 do Decreto Municipal n. 44.698/2018 e artigo 38 da Lei nº 13.303/2016.

Anexo II – Declaração ref. ao artigo 2º, parágrafo único, do Decreto Municipal nº 19.381/01.

Anexo III – Termo de Compra e Venda.

Anexo IV - Certidão do Registro Geral de Imóveis e Croquis de locação do imóvel.

Anexo V – Minuta do Termo de Referência.

Anexo VI – Faixa de Equivalência.

Anexo VII – Restrições dos subsetores da AEIU.



ANEXO I

(MODELO)

**DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTOS DO REGULAMENTO
DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA CDURP, DA L. 13.303/16 E DO
DECRETO MUNICIPAL Nº 44.698/18**
(em papel timbrado da empresa)

[denominação/razão social da sociedade empresarial]

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ nº _____.

[endereço da sociedade empresarial]

Em conformidade com o disposto no RLC CDURP (art. 7º), na Lei nº 13.303/16 (art. 38) e Decreto Municipal nº 44.698/18 (art. 48), DECLARAMOS, sob as penalidades cabíveis, INEXISTIREM os impedimentos previstos no instrumento convocatório (itens 6.2 e 6.3).

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

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



ANEXO II

(MODELO)

**DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTOS DO DECRETO
MUNICIPAL Nº 19.381/01**
(em papel timbrado da empresa)

[denominação/razão social da sociedade empresarial]

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ nº _____.

[endereço da sociedade empresarial]

Em conformidade com o disposto no instrumento convocatório (itens 8.1.a4 e 8.1.b8) e no Decreto Municipal nº 19.381/01 (art. 2º, parágrafo único), DECLARAMOS, sob as penalidades cabíveis, INEXISTIREM os impedimentos previstos nos respectivos diplomas.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de ____.

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



ANEXO III

TERMO DE COMPRA E VENDA N. XXX/2020, IMÓVEL SITUADO NA RUA PEREIRA REIS, N. 76, BAIRRO SANTO CRISTO, RIO DE JANEIRO/RJ (SOB REGIME DE AFORAMENTO) ENTRE: 1) COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO S/A, E 2) XXXXXXXXXXXX.

Aos (xxxxx) dias do mês de 202X, na sede da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, sociedade de economia mista municipal localizada na Rua Sacadura Cabral, n. 133, Saúde, Rio de Janeiro/RJ, adiante designada como **VENDEDOR** ou **CDURP**, representada neste ato por XXXXX e por XXXX, e, de outro lado, como adquirente XXXXXXXXXXXX, (nome, portador da carteira de identidade de nº XXXXXXXXXXXX e do CPF nº XXXXXXXXXXXX ou CNPJ de nº XXXX, residente e domiciliado ou com sede nesta cidade na XXXXXXXXXXXXXXXX), adiante designado **COMPRADOR**, tendo em vista o decidido no processo administrativo nº 01/240.223/2020, é assinado, perante as testemunhas abaixo mencionadas, o presente **TERMO DE COMPRA E VENDA** com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Na qualidade de titular do domínio útil, a CDURP é senhora e possuidora do imóvel situado na Rua Pereira Reis, n. 76, Bairro Santo Cristo, descrito e caracterizado na matrícula nº xxxx, do Ofício de Registro de Imóveis, de inscrição imobiliária nº 105480, alienando-o nos termos do Edital de Alienação n. 001/2020, no estado em que se encontra.

CLÁUSULA SEGUNDA – Assume o **COMPRADOR** qualquer ônus judicial e ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, obrigações de qualquer natureza



incidentes sobre o imóvel, tais como, taxas condominiais, tributos de qualquer espécie, foro, tarifas e multas, renunciando, de forma irrevogável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso do VENDEDOR.

CLÁUSULA TERCEIRA - O referido imóvel foi adquirido pelo VENDEDOR mediante desapropriação amigável, devidamente registrada no Ofício do Registro de Imóveis, sob o nº 105480, na citada matrícula nº xxxxx , em xxxx .

CLÁUSULA QUARTA - O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado depois do procedimento público, objetivo e impessoal de escolha do COMPRADOR, pela quantia de R\$ XXXXX. Com isso, a CDURP dá plena e geral quitação ao COMPRADOR, para mais nada reclamar, a que título for.

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

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

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

Parágrafo Único – A transcrição do Termo de Compra e Venda junto ao RGI competente deve ser efetivado pelo COMPRADOR em até 120 (cento e vinte) dias,



contados da assinatura do presente, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao VENDEDOR a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor nominal do lance vencedor, atualizado desde a data da realização da escolha.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA - As obrigações ora assumidas reger-se-ão pelo Regulamento de Licitações e Contratos da Companhia, pela Lei nº 13.303/16, pelo Decreto 44.698/2018 e pelo Edital de Alienação n. 001/2020.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no endereço eletrônico do VENDEDOR, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura.

E para constar, foi o presente TERMO lavrado em três vias, com o consentimento dos presentes.

Rio de Janeiro, xx de XXXXX de 20XX.

PELA CDURP

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diretor de Administração e Finanças

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Diretor Presidente

PELO COMPRADOR

TESTEMUNHAS

1)

Nome:

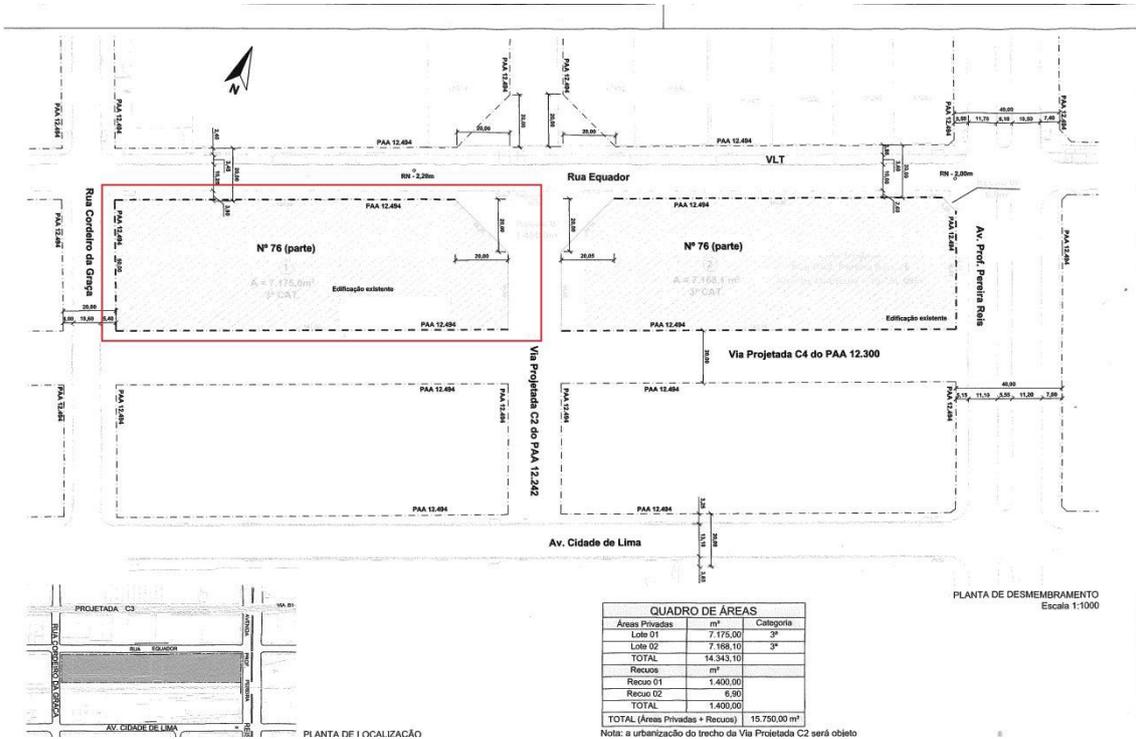
Identidade n.º

2)

Nome:

Identidade n.º

Anexo IV



QUADRO DE ÁREAS		
Áreas Privadas	m ²	Categoria
Lote 01	7.175,90	3ª
Lote 02	7.168,10	3ª
TOTAL	14.343,10	
Recuos		
Recuo 01	1.400,00	
Recuo 02	6,90	
TOTAL	1.400,00	
TOTAL (Áreas Privadas + Recuos)	15.750,00	

Nota: a urbanização do trecho da Via Projetada C2 será objeto



2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 – 5º andar – Centro – RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 – www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 20/023724 - PROTOCOLO Nº 529.097

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

105480

FICHA

1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

Paulo
Roberto
Paiva
Melo
Matr.
94/10776

IMÓVEL: Domínio útil do terreno designado por **Lote 1 do PA 49.468**, com frente para a Rua Equador, onde existe o prédio nº 76 pela Avenida Professor Pereira Reis, foreiro ao domínio da União, medindo: 127,50m de frente para a Rua Equador; 147,50m de fundo, por onde faz testada para a Ria Projetada C4 do PAA 12.300; 58,30m à direita, por onde faz testada para a Via Projetada C2 do PAA 12.242, em dois segmentos de 28,30m, mais 30,00m; 50,00m à esquerda, por onde faz testada para a Rua Cordeiro da Graça. Inscrito no FRE sob o nº **2.977.963-4**, (M.P.), CL. **06.219-0**. **PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S/A - CDURP, com sede nesta cidade, na Rua Sacadura Cabral nº 133, CNPJ nº 11.628.243/0001-95. **TÍTULO AQUISITIVO:** Ato R-10 da matrícula 48.743, em 14/07/2015, figurando como transmitente Companhia Docas do Rio de Janeiro-CDRJ e servindo de título a escritura do 8º Ofício de Notas desta cidade, livro 2862, fl. 019, de 25/11/2014, rerratificada e aditada por outra das mesmas Notas, livro 2911, fl. 052, de 26/03/2015 e declaração de 30/06/2015, alterado no ato AV-13 da mesma matrícula em 15/09/2016, conforme escritura do 8º Ofício de Notas desta cidade, livro 2950, fl. 015, de 19/11/2015 e alterado no ato AV-14 da mesma matrícula em 15/09/2016, conforme escritura do 8º Ofício de Notas desta cidade, livro 2985, fl. 021, de 10/08/2016. Rio de Janeiro, 07/12/2020. *Virginia*

Virgínia L. Erbiste da Gama
5º Substituto
Mat. 94/1527

AV-1-105480 - CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face do desmembramento do terreno situado na Avenida Professor Pereira Reis nº 76, quadra 45, resultando nos Lotes 1 e 2 do PA 49.468, sendo o Lote 1 com frente para a Rua Equador, onde existe o prédio 76 pela Avenida Professor Pereira Reis, e o Lote 2 com frente para a Avenida Professor Pereira Reis, efetuado no

Continua no Verso

MODELO 12

1 / 1

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de
Justiça

Selo de Fiscalização
Eletrônico

EDKO 78088 CPC

Consulte a validade do selo
em:

www3.tjrj.jus.br/sitepublico



Emol.: 79,20
Ressag: 1,58
FETJ: 15,84
Fundperj: 3,96
Funperj: 3,96
Funarpen: 3,16
ISS: 4,25
Total: 111,95

VIRGINIA L. ERBISTE DA GAMA
5º Substituto
Matr. 94/1527

A 018635920

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

105480

FICHA

1

VERSO

ato AV-18 da matrícula 48.743, nesta data encerrada. Rio de Janeiro, 07/12/2020.-

Gama

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, nº 26 - 5º andar - Capital

CERTIDÃO Nº 20/023724

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 105480, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 07/12/2020. Buscas de novas prenotações e impedimentos até 04/12/2020. _____

Gama
VIRGINIA L. ERBISTE DA GAMA - 5º Substituto - Mat. 94/1527

MODELO 12



FSC

www.fsc.org

MISTO

Papel produzido a partir de



ANEXO V TERMO DE REFERÊNCIA

LICITAÇÃO 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 desmembrado (Lote 1) situado na Avenida Professor Pereira Reis, 76, 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 estimado pela CDURP, que para fins desta licitação será sigiloso conforme o art. 45 do Decreto nº 44.698/2018.

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 investments@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. DO VALOR DO TERRENO

2.1. O valor do imóvel é sigiloso conforme o art. 45 do Decreto nº 44.698/2018, o valor apresentado deve ser apenas pelo terreno sem inclusão de pagamentos de CEPAC.

3. DA QUITAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

3.1. 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.

3.2. 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.



**PREFEITURA
DA CIDADE DO
RIO DE JANEIRO**

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

4. 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	11	3	70	1	2,1	1	1,4

5. VALIDADE DA PROPOSTA

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

ANEXO VI



SETOR	FAIXA DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA NÃO RESIDENCIAL CONST./CEPAC (m ²)	ÁREA RESIDENCIAL CONST./CEPAC (m ²)
A	A1	0,4	0,8
B	B1	0,5	0,8
	B2	0,7	1
	B3	0,8	1,2
C	C1	0,4	0,8
	C2	0,6	1
	C3	0,8	1,4
D	D1	0,5	0,8
	D2	0,6	1
	D3	0,7	1,2
	D4	1	1,4
E	E1	0,4	1,2
F	F1	1	1,4
I	I1	1	1,2
J	J1	0,9	1
M	M1	0,4	1

APÊNDICE I – RESTRIÇÕES DOS SUBSETORES DA AEIU - LEI
COMPLEMENTAR 101

Subsetor	GABARITO		Taxa de Ocupação	CAB	CAM
	metros- Pavimentos				
A1	15 – 4		70%	2,8	2,8
A2	11 – 3		70%	2,1	2,1
A3	90 – 30		70%	1,0	8,0
A4	9 – 2		70%	1,0	1,4
A5	11 – 3		70%	1,0	2,1
B1	11 – 3		70%	2,1	2,1
B2	11 – 3		70%	1,0	2,1
B3	18 – 6		70%	1,0	2,8
B4	90 – 30		70%	1,0	8,0
B5	60 – 20		50%	1,0	4,2
B6	11 – 3		70%	1,0	2,1
C1	11 – 3		70%	2,1	2,1
C2	120 – 40		50%	1,0	8,0
C3	150 – 50		50%	1,0	12,0
C4	60 – 20		50%	1,0	4,2
C5	11 – 3		70%	1,0	2,1
D1	150 – 50		50%	1,0	10,0
D2	120 – 40		50%	1,0	8,0
D3	60 – 20		50%	1,0	4,2
D4	11 – 3		70%	1,0	2,1
E1	90 – 30		100%	1,0	11,0
E2	120 – 40		50%	1,0	8,0
E3	15 – 5		70%	1,0	2,8
E4	11 – 3		70%	1,0	2,1
F1	7,5 – 2		70%	1,0	1,4
I1	11 – 3		70%	1,0	2,1
J1	11 – 3		70%	1,0	2,1
M1	150 – 50		50%	1,0	12,0
M2	150 – 50		50%	1,0	10,0
M3	120 – 40		50%	1,0	8,0