

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

LEILÃO PRESENCIAL

EDITAL LP – SMDE Nº 01/2025

1. INTRODUÇÃO

1.1 - O Município do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico - SMDE, com o suporte da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário - SUPPA, torna pública a realização da licitação, na modalidade de LEILÃO, LP – SMDE Nº 01/2025, do tipo MAIOR LANCE POR LOTE, para ALIENAÇÃO, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DOS IMÓVEIS INDICADOS NO ITEM 4.1.1, conforme as condições estabelecidas neste instrumento convocatório e seus anexos.

1.1.1 - A condição suspensiva não se aplica ao(s) imóvel(is) que já são de propriedade municipal.

1.2 - O presente Leilão e a adjudicação decorrente deste procedimento regem-se por toda a legislação aplicável à espécie, especialmente pelas normas de caráter geral da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro - CAF, instituído pela Lei nº 207/80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 1/90, pelo Regulamento Geral do Código supra citado - RGCAF, aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.221/81, pela Lei Complementar Municipal nº 229/2021, pela Lei Complementar Municipal nº 252/2022, pelo Decreto Rio nº 51.629/2022, pelo Decreto Rio nº 53.898/2024, pelo Decreto Rio nº 54.234/2024, pelo Decreto Rio nº 56.396/2025, pelo Decreto Rio nº 56.398/2025, bem como pelas disposições constantes deste Edital e seus Anexos, normas que as proponentes declaram conhecer e a elas se sujeitam incondicional e irrestritamente.

1.2.1 - O presente Leilão integra o conjunto de ações do programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, regulamentado pelo Decreto Rio nº 56.396/2025, que tem como objetivos promover a renovação urbana e reativação econômica da região central do Rio de Janeiro a partir da reorganização fundiária e conservação da identidade histórica e cultural urbanística da Cidade do Rio de Janeiro.

1.2.2 - Os imóveis alienados na forma do presente Edital, desapropriados por hasta pública através do Decreto Rio nº 56.398/2025, bem como os demais arrolados, constituem objeto do programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC na forma do art. 5º do Decreto Rio nº 56.396/2025.

1.2.3 - A observância das obrigações e dos parâmetros definidos no Termo de Referência (Anexo II) pelos arrematantes vencedores se constitui como condição imprescindível para o presente Edital, considerando que a desapropriação por hasta pública se fundamenta, na forma do Decreto Rio nº 54.234/2024, na consecução de políticas de renovação urbana.

1.2.4 - A adesão ao programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC é condição obrigatória para a aquisição dos imóveis alienados por meio do presente edital, uma vez que as atividades de fiscalização sobre o cumprimento das obrigações definidas no Termo de Referência serão realizadas na forma do Decreto Rio nº 56.396/2025.

1.2.4.1 - Os arrematantes vencedores serão contemplados com o apoio financeiro do art. 11 e seguintes do Decreto Rio nº 56.396/2025 destinado às intervenções estruturais e arquitetônicas necessárias ao cumprimento das obrigações definidas no Termo de Referência.

1.2.4.2 - As condições do apoio financeiro e obrigações do arrematante beneficiário serão disciplinadas pelo Decreto Rio nº 56.396/2025, devendo o licitante vencedor apresentar o formulário do Anexo XI preenchido junto aos documentos obrigatórios do ENVELOPE Nº 3, e, quando convocados, assinar o Termo de Adesão.

1.3 - O Edital e seus Anexos podem ser obtidos através do site "<https://desenvolvimento.prefeitura.rio/reviver-patrimonio-pro-apac/>"

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

1.5 - Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório poderão ser enviados ao Leiloeiro até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico "reviverpatrimonio@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://desenvolvimento.prefeitura.rio/reviver-patrimonio-pro-apac/>" e vincularão os participantes e a Administração.

1.6 - Os interessados poderão formular impugnações até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, endereçado ao correio eletrônico: "reviverpatrimonio@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 Econômico OSMAR CARNEIRO GUIMARÃES DE LIMA (conforme art. 252 do CAF), constante do Processo Administrativo nº MDE-PRO-2025/00124, de 10/11/2025, publicada no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro - D.O. RIO de 12/11/2025.

3. DIA, HORÁRIO E LOCAL DA ABERTURA DA LICITAÇÃO

3.1 - No dia 12 de dezembro de 2025, às 15:00h, o leiloeiro iniciará a sessão pública do LEILÃO - LP - SMDE Nº 01/2025, no Auditório do CCPAr, situado na Rua Sacadura Cabral, nº 133, 1º andar.

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, dos imóveis declarados de utilidade pública, para fins de desapropriação por hasta pública, pelo art. 1º do Decreto Rio nº 56.398/2025, devidamente descritos, caracterizados e especificados no Anexo I, no estado em que se encontrem.

4.1.1 - A alienação dos imóveis do item 4.1 ocorrerá exclusivamente na forma de lotes, conforme a composição a seguir:

LOTE	IMÓVEIS
01	<ul style="list-style-type: none"> i. Rua do Teatro, nº 9 – Centro; ii. Rua do Teatro, nº 11 – Centro; iii. Rua do Teatro, nº 13 – Centro; iv. Rua do Teatro, nº 15 – Centro; v. Rua do Teatro, nº 17 - Centro; vi. Rua do Teatro, nº 19 - Centro.
02	<ul style="list-style-type: none"> i. Rua do Teatro, nº 23 – Centro; ii. Rua do Teatro, nº 25 – Centro; iii. Rua do Teatro, nº 29, com numeração suplementar pela Rua Sete de Setembro nºs 196/200; iv. Rua Sete de Setembro, nº 192; v. Rua Sete de Setembro, nº 194.
03	<ul style="list-style-type: none"> i. Rua do Teatro, nº 37 – Centro.
04	<ul style="list-style-type: none"> i. Largo de São Francisco de Paula, nº 19 – Centro; ii. Largo de São Francisco de Paula, nº 21 – Centro; iii. Largo de São Francisco de Paula, nº 23 – Centro; iv. Terreno “Lote 1”, situado à Rua Particular sob os nºs 2, 4, 6, 8 e 10 – Centro. <p style="color: red; margin-top: 10px;">(Lote suspenso conforme aviso publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 10.12.2025, fl. 187)</p>

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, e não se aplica ao(s) imóvel(is) que já são de propriedade municipal.

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.

4.3 - 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 54.234/2024 e art. 15, I do Decreto Rio nº 56.396/2025, e sob condição suspensiva para aqueles imóveis a serem ainda desapropriados, mediante assunção das obrigações, pelo adjudicatário, de exploração e ocupação do imóvel, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no 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 dúvidas 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 - Os imóveis descritos serão alienados em Leilão, valendo como critério de julgamento o de MAIOR LANCE POR LOTE.

5.2 - Os valores mínimos a serem ofertados para a aquisição dos lotes serão aqueles correspondentes aos apontados pelo Laudo de Avaliação conforme o item 7.17, discriminados na tabela abaixo:

LOTE	IMÓVEIS	VALOR MÍNIMO
01	i. Rua do Teatro, nº 9 – Centro; ii. Rua do Teatro, nº 11 – Centro; iii. Rua do Teatro, nº 13 – Centro; iv. Rua do Teatro, nº 15 – Centro; v. Rua do Teatro, nº 17 - Centro; vi. Rua do Teatro, nº 19 - Centro.	R\$ 2.058.500,00 (dois milhões, cinquenta e oito mil e quinhentos reais)
02	i. Rua do Teatro, nº 23 – Centro; ii. Rua do Teatro, nº 25 – Centro; iii. Rua do Teatro, nº 29, com numeração suplementar pela Rua Sete de Setembro nºs 196/200; iv. Rua Sete de Setembro, nº 192; v. Rua Sete de Setembro, nº 194.	R\$ 3.740.000,00 (três milhões, setecentos e quarenta mil reais)
03	i. Rua do Teatro, nº 37 – Centro	R\$ 988.000,00 (novecentos e oitenta e oito mil reais)
04	v. <u>Largo de São Francisco de Paula, nº 19 – Centro;</u> vi. <u>Largo de São Francisco de Paula, nº 21 – Centro;</u> vii. <u>Largo de São Francisco de Paula, nº 23 – Centro;</u> viii. <u>Terreno “Lote 1”, situado à Rua Particular sob os nºs 2, 4, 6, 8 e 10 – Centro.</u>	R\$ 1.506.000,00 (um milhão, quinhentos e seis mil reais)

	<p>(Lote suspenso conforme aviso publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 10.12.2025, fl. 187)</p>	
--	--	--

5.3 - Os valores de avaliação dos imóveis ofertados encontram-se discriminados na tabela abaixo, conforme laudos de avaliação (Anexo II) definidos pela 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 MDE-PRO-2025/00124.

IMÓVEL	Nº LAUDO	VALOR DE AVALIAÇÃO
LOTE 1		
Rua do Teatro, nº 9 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 77/2025	R\$ 188.000,00
Rua do Teatro, nº 11 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 67/2025	R\$ 188.000,00
Rua do Teatro, nº 13 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 70/2025	R\$ 103.000,00
Rua do Teatro, nº 15 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 99/2025	R\$ 154.000,00
Rua do Teatro, nº 17 - Centro	Laudo nº 157/2025 - SUBEX	R\$ 196.500,00
Rua do Teatro, nº 19 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 100/2025	R\$ 1.229.000,00
LOTE 2		
Rua do Teatro, nº 23 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 99/2025	R\$ 211.000,00
Rua do Teatro, nº 25 - Centro	Laudo de Avaliação - PGM nº 66/2025	R\$ 665.000,00
Rua do Teatro, nº 29, com numeração suplementar pela Rua Sete de Setembro, nºs 196-200 - Centro	Laudo de Avaliação PGM nº 72/2025	R\$ 1.024.000,00

Rua Sete de Setembro, nº 192 - Centro	Laudo de Avaliação PGM nº 106/2025	R\$ 960.000,00
Rua Sete de Setembro, nº 194 - Centro	Laudo de Avaliação PGM nº 103/2025	R\$ 880.000,00
LOTE 3		
Rua do Teatro, nº 37 - Centro	Laudo de Avaliação PGM nº 73/2025	R\$ 988.000,00
LOTE 4		
(Lote suspenso conforme aviso publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 10.12.2025, fl. 187)		
Largo de São Francisco de Paula, nº 19 - Centro.	Laudo de Avaliação PGM nº 102/2025	R\$ 368.000,00
Largo de São Francisco de Paula, nº 21 - Centro.	Laudo de Avaliação PGM nº 76/2025	R\$ 347.000,00
Largo de São Francisco de Paula, nº 23 - Centro.	Laudo de Avaliação PGM nº 69/2025	R\$ 270.000,00
Terreno "Lote 1", situado à Rua Particular sob os nºs 2, 4, 6, 8 e 10 Centro	Laudo de Avaliação PGM nº 101/2025	R\$ 521.000,00

5.4 - Faculta-se ao licitante ofertar valores para um ou mais lotes, sendo que as ofertas deverão ser feitas para cada lote de modo a permitir sua comparação com as ofertas dos demais licitantes para os mesmos.

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

k) declaração de não enquadramento nas vedações do item 8, conforme Anexo VIII.

6.2.1.1 - No caso de fundos de investimento:

- a) Ato constitutivo com a última alteração arquivada perante o órgão competente;
- b) Prova de contratação de gestor, se houver, bem como de eleição do administrador em exercício;
- c) Comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- d) Inteiro teor do regulamento do fundo de investimento, e suas posteriores alterações se houver;
- e) Comprovante de registro do regulamento do fundo de investimento perante o Registro de Títulos e Documentos competente;
- f) Comprovação de que o fundo de investimento se encontra devidamente autorizado a participar da LICITAÇÃO e de que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos da LICITAÇÃO, assumindo, em nome do fundo de investimento, todas as obrigações e direitos que dela decorrerem;
- g) Comprovante de qualificação do administrador e, se houver, do gestor do fundo de investimento, perante a Comissão de Valores Mobiliários;
- h) Certidão de que a entidade financeira administradora e/ou gestora do fundo não se encontra submetida à liquidação ou sob intervenção efetuada ou decretada pelo Banco Central do Brasil; e
- i) Comprovante da existência de instrumentos particulares de compromisso de investimento firmados entre os cotistas e fundo, admitindo-se a apresentação do anúncio de encerramento da oferta do fundo para a comprovação, sem prejuízo da apresentação de outros documentos entregues à Comissão de Valores Mobiliários.

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 pertinentes à participação na licitação;

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

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

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 Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, ao Termo de Promessa de Compra e Venda e do Termo de Compra e Venda, salvo necessidade de renovação em caso de vencimento.

6.5 – O credenciamento junto ao Leiloeiro implica na vinculação do licitante, através de seu representante, aos termos do 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 IX, em envelope indevassável e fechado, devidamente rubricado.

7.1.1 - O ENVELOPE Nº 1 e o ENVELOPE Nº 2, contendo, respectivamente, a PROPOSTA ECONÔMICA e GARANTIA DE PROPOSTA e 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 1 – PROPOSTA ECONÔMICA)

PROPOSTA

LEILÃO LP – SMDE Nº 01/2025

[Indicação do lote]

[Nome ou razão social do proponente]

[CPF ou CNPJ do proponente]

(ENVELOPE Nº 2 – GARANTIA DE PROPOSTA E INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO)

GARANTIA DE PROPOSTA E INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

LEILÃO LP – SMDE Nº 01/2025

[Indicação do lote]

[Nome ou razão social do proponente]

[CPF ou CNPJ do proponente]

7.1.2 - A LICITANTE VENCEDORA ou seu representante deverá apresentar o ENVELOPE Nº 3, contendo o requerimento do Anexo XI de adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC e os documentos obrigatórios elencados no item 15.2.1, no dia, local e horário definidos neste EDITAL, contendo em sua parte externa os seguintes dizeres:

(ENVELOPE Nº 3 – REQUERIMENTO DE ADESÃO AO REVIVER CENTRO PATRIMÔNIO PRÓ-APAC)

REQUERIMENTO DE ADESÃO AO REVIVER CENTRO PATRIMÔNIO PRÓ-APAC

LEILÃO LP – SMDE Nº 01/2025

[Indicação do lote]

[Nome ou razão social do arrematante]

[CPF ou CNPJ do arrematante]

7.1.2.1 - O ENVELOPE Nº 3 e seus respectivos documentos não surtirão efeitos no julgamento das propostas.

7.1.2.2 - Na forma do item 15, a ausência ou a irregularidade da documentação constituirão impedimento para a assinatura do termo de promessa de compra e venda.

7.1.3 - Todas as páginas dos ENVELOPES Nº 1, 2 e 3, 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 - Os ENVELOPES de que tratam os itens 7.1.1. e 7.1.2. serão específicos para cada LOTE, de modo que toda a documentação, correspondente aos ENVELOPES Nº 1, 2 e 3, deverá ser enviada de forma segregada para cada LOTE respectivo, ainda que a mesma licitante concorra a mais de um LOTE.

7.4 - As GARANTIAS DE 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.

7.5 - 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.

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

7.7 - 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.

7.8 - 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.

7.9 - Eventuais modificações ou substituições da proposta ou de quaisquer documentos, uma vez entregues os envelopes ao leiloeiro, somente serão realizadas na forma do item 9.16.

7.10 - Cada LICITANTE na condição de pessoa jurídica deverá ter no mínimo 01 (um) e no máximo 02 (dois) REPRESENTANTES, 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;

7.10.1 - Cada REPRESENTANTE somente poderá exercer a representação de uma única LICITANTE.

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

7.12 - Quanto ao ENVELOPE Nº 1:

7.12.1 - A PROPOSTA ECONÔMICA deverá observar todos os requisitos formais previstos neste EDITAL, observado o Modelo do ANEXO IV.

7.12.2 - Cada LICITANTE deverá apresentar apenas uma única PROPOSTA ECONÔMICA, sob pena de desclassificação.

7.12.3 - Além da PROPOSTA ECONÔMICA, o ENVELOPE Nº 01 deverá conter declaração de que a PROPOSTA ECONÔMICA está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório, assumindo responsabilidade pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados.

7.12.4 - A licitante deverá indicar em sua PROPOSTA ECONÔMICA o valor do lance ofertado expresso em Reais (R\$).

7.13 - QUANTO AO ENVELOPE N° 2:

7.13.1 - As LICITANTES deverão, como condição à participação nesta LICITAÇÃO, apresentar, no interior do ENVELOPE N° 2, GARANTIA DE PROPOSTA e INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO na forma do item 12, observado o modelo do ANEXO IV.

7.13.2 - As LICITANTES que não apresentarem a GARANTIA DE PROPOSTA ou 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.

7.13.3 - Fica dispensada, no presente Edital, a apresentação das garantias correspondentes ao art. 4º, VIII do Decreto Rio nº 54.234/2024, conforme o art. 7º do Decreto Rio nº 56.396/2025.

7.13.4 - Quanto ao Envelope nº 2:

7.13.4.1 - Entende-se por GARANTIA DE PROPOSTA aquela prevista no art. 58, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021, a ser recolhida por todos os proponentes.

7.13.4.2 - Entende-se por INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO a indicação da modalidade de garantia que será apresentada pelo proponente, caso consagre-se vencedor, em atendimento ao art. 4º, XI do Decreto Rio nº 54234/2024 e art. 9º do Decreto Rio nº 56.396/2025. A proposta deverá informar a opção por prestar qualquer das modalidades de garantia dentre as previstas no item 12, cuja apresentação será requisito para a assinatura do Termo de Compra e Venda, para fins de garantia do cumprimento das obrigações que justificaram a desapropriação, observando-se os termos do Anexo II, sendo facultada a alteração da modalidade quando do momento da exigência da garantia.

7.13.5 - A COMISSÃO analisará a regularidade e efetividade da GARANTIA DE PROPOSTA e INDICAÇÃO DA GARANTIA DE EXECUÇÃO apresentadas, observado o disposto neste EDITAL.

7.14 - Quanto ao ENVELOPE N° 3:

7.14.1 - As LICITANTES VENCEDORAS deverão apresentar, na forma deste Edital, o ENVELOPE N° 3, contendo o requerimento de adesão ao Reviver Centro

Patrimônio Pró-APAC (Anexo XI) preenchido e a documentação jurídico-fiscal obrigatória para a assinatura do Termo de Adesão elencada no item 14.2.1.

7.14.2 - A mera apresentação do requerimento e da respectiva documentação não gerará direito à adesão ao programa, de modo que sua aprovação dependerá da análise prévia, pelo Município, da regularidade jurídico-fiscal, na forma do item 14, e do atendimento aos requisitos do Decreto Rio nº 56.396/2025, antes da assinatura do Termo de Adesão.

7.15 - Será desclassificada a proposta:

7.15.1 – Que seja apresentada intempestivamente;

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

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

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

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

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

7.16 - 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.

7.17 - O valor mínimo da proposta para a aquisição dos lotes deverá corresponder à soma dos valores indicados nos laudos de avaliação dos imóveis que compõem o respectivo lote, conforme indicado no item 5.2, sendo vedadas propostas inferiores, conforme o art. 4º, VI, do Decreto Rio nº 54.234/2024.

7.17.1 - As propostas deverão corresponder integralmente ao(s) lote(s) de interesse do proponente, não sendo válidas aquelas apresentadas de forma fracionada, ou seja, que sejam direcionadas apenas a um ou mais imóveis, considerados individualmente, que compõem os lotes.

7.18 - 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, Decreto Rio nº 56.396/2025 e no Anexo II.

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.

8.2.1 - A condição suspensiva não se aplica aos imóveis de propriedade municipal, de maneira que a propriedade desses imóveis será adquirida após homologação, adjudicação e análise da documentação referente à adesão ao Programa Reviver Centro Patrimônio PRÓ-APAC.

8.2.2 - Para a celebração do Termo de Compra e Venda na forma do art. 7º do Decreto Rio nº 54.234/2024, o vencedor da hasta pública, no âmbito do presente Programa, será dispensado de arcar com o pagamento de eventual diferença, se houver, entre o valor fixado em processo judicial expropriatório - incluídos acréscimos legais, custas e despesas decorrentes do aludido processo - e o valor da sua proposta vencedora do leilão.

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 8.429/1992 e alterações posteriores;

8.4.2 - os proprietários dos imóveis que compõem o objeto deste Edital, nos Lotes que contenham imóvel de sua propriedade, que constem como devedores de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, bem como aqueles que tenham deixado de cumprir obrigações legais relativas à conservação, manutenção ou uso adequado do bem, caracterizando abandono ou descumprimento da função social da propriedade.

8.4.2.1 - Estende-se o impedimento às pessoas jurídicas das quais tais proprietários figurem como sócios, administradores ou procuradores.

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 14.133/2021.

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 51.260/2022.

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 1, 2 e 3 para concorrer ao leilão dos lotes.

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 dos envelopes com a proposta econômica e a garantia de proposta e indicação da garantia de execução, verificando a conformidade das mesmas e desclassificando, preliminarmente, aquelas que estiverem em desacordo com os requisitos estabelecidos neste Edital.

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 à 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 do Anexo X, 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 V), 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 resarcimento.

9.14 - Durante a SESSÃO PÚBLICA, em momento imediatamente posterior à assinatura do termo de arrematação do item 9.12, a LICITANTE VENCEDORA será

chamada para acompanhar a abertura do ENVELOPE Nº 3, a fim de verificar a apresentação do requerimento do Anexo XI preenchido e a regularidade da documentação jurídico-fiscal apresentada.

9.15 - O Leiloeiro e/ou o órgão licitante analisará os documentos constantes ao Envelope nº 3, comunicando, ainda na sessão, sobre a eventual necessidade adequação dos documentos apresentados.

9.15.1 - Os licitantes que tiverem sua documentação jurídico-fiscal reprovada pelo Município terão até a data da assinatura do Termo de Adesão ao programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC para sanar eventuais pendências.

9.15.2 - A análise da documentação jurídico-fiscal do ENVELOPE Nº 3 não constitui fase de habilitação nem será considerada para efeito de julgamento das propostas, tratando-se de procedimento de mera conveniência visando a celeridade para o processo licitatório e a oportunidade de saneamento de eventuais pendências documentais.

9.16 - Durante a análise dos documentos constantes a qualquer dos envelopes, o Leiloeiro e/ou o órgão licitante 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. a substância dos documentos e sua validade jurídica e mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos.

9.17 - 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.

9.17.1 - Também caberá recurso, pelo licitante vencedor, sobre a análise da documentação do Envelope nº 3.

9.18 - 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 9.14, importarão em preclusão.

9.19 - 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.

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

9.21 - 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.

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

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

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

9.25. Para fins de cumprimento do direito de preferência previsto no art. 77 da Lei nº 14.133/21 e no § 3º do art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 252/2022, nos casos dos lotes que contenham imóvel do Município com ocupação atestada pela SUPPA.

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 Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, ao 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.

11.1.2 - Conforme o art. 7º, parágrafo único do Decreto Rio nº 56.396/2025, a eventual diferença apurada entre o valor fixado em processo judicial expropriatório - incluídos acréscimos legais, custas e despesas decorrentes do aludido processo - e o valor da sua proposta vencedora do leilão, será arcada pelo Município, que promoverá, a sua conta, a complementação em Juízo do valor obtido por meio de hasta pública.

11.1.3 - Na forma do item 11.1, o depósito do valor do lance vencedor será distribuído entre a(s) conta(s) destinada(s) à oferta expropriatória e as demais contas, a serem indicadas pelo Município, para depósito da eventual diferença.

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 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 no prazo de 10 (dez) dias, como definido no item 12.8 implicará a execução da garantia de proposta.

12. GARANTIAS

12.1 – Deverá o arrematante, facultada a opção por qualquer das modalidades previstas no item 12.3, prestar garantia no montante de 1% (um por cento), para a garantia de proposta, e 5% (cinco por cento), para a garantia de execução do contrato, do valor mínimo da oferta apontado no item 5.2 para fins do art. 58, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021 ou para cumprimento das obrigações que justificaram a desapropriação, respectivamente, observando-se os termos do Anexo II, conforme previsto no item 7.13.4.

12.2 – A prestação da garantia de execução do contrato especificada no item 7.13.4 é condição para a assinatura do Termo de Compra e Venda, momento no qual será facultado ao adquirente substituir a modalidade indicada na proposta por outra prevista no item 12.3.

12.3 – Para a prestação das garantias indicadas no item 7.13.4, o arrematante poderá optar por qualquer das modalidades previstas no art. 96, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, 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 154/2013;

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) Seu objeto é garantir a indenização devida ao MUNICÍPIO caso a LICITANTE descumpra qualquer de suas obrigações decorrentes do EDITAL, em especial caso se recuse a assinar o CONTRATO ou desista da LICITAÇÃO após apresentar a PROPOSTA;
- b) Poderá ser executada no caso de comprovado inadimplemento, total ou parcial, das obrigações assumidas pela LICITANTE em decorrência de sua participação na LICITAÇÃO, exemplificadamente:
 - i. Desistir de participar da LICITAÇÃO após apresentação da PROPOSTA;
 - ii. Deixar de cumprir as condições para a assinatura do CONTRATO, na forma definida no EDITAL;
 - iii. Recusar-se a assinar o CONTRATO no prazo e condições estabelecidas; e
 - iv. Praticar atos que visem a impedir, frustrar ou fraudar o procedimento licitatório;
- c) Responderá pelas penalidades e indenizações devidas pela LICITANTE durante a LICITAÇÃO, até a assinatura do CONTRATO, não sendo afastadas, em qualquer caso, a responsabilidade e a obrigação das LICITANTES de ressarcir eventuais perdas e danos ou, ainda, valores que excedam o montante da garantia ofertada;
- d) o MUNICÍPIO como único beneficiário.

12.5 – Os instrumentos de garantia deverão prever a possibilidade de execução em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas pelo promitente

comprador/comprador, das obrigações contraídas em virtude do Termo de Promessa de Compra e Venda e/ou do Termo de Compra e Venda.

12.6 – O prazo de vigência da apólice dos instrumentos de garantia deverá possuir termo final vinculado ao cumprimento das obrigações descritas no Anexo II, no caso da garantia do item 7.13.4.

12.6.1 – Os instrumentos de garantia terão prazo mínimo de 18 (dezoito meses, ficando o adjudicatário responsável pelo controle dos prazos e renovação sistemática da garantia.

12.6.2 – Na hipótese da garantia prevista no item 7.13.4, caso o prazo inicialmente contratado da garantia oferecida expire antes do cumprimento das obrigações elencadas no Anexo II, fica o adjudicatário obrigado a comprovar sua renovação, sob pena de aplicação das sanções previstas neste edital.

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 7.13.4, 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 - Aos imóveis de propriedade do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO alienados por meio do presente Edital que possuam ocupação atestada pela SUPPA (Anexo XIII) se aplicará o art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021 e o § 3º do art. 3º da Lei Complementar Municipal 252/2022, garantindo ao eventual ocupante do imóvel o direito de preferência na sua aquisição através do pagamento do valor da maior proposta ofertada na presente licitação.

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.

13.1.2 - 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.

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

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

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

13.5 - Para o exercício do direito de preferência na aquisição, o ocupante do imóvel deverá apresentar à SUPPA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da convocação, além da certidão de ocupação, emitida pela Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, dentro do prazo de validade, o comprovante de pagamento de depósito administrativo da quantia equivalente a 1% (um por cento) do valor mínimo estipulado no item 5.2, cujo recolhimento deverá ser realizado por meio de documento de arrecadação municipal (DARM), a ser requerido junto à Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário.

13.6 - Caso não acudam interessados no procedimento licitatório, o direito de preferência na aquisição poderá ser exercido através do pagamento do valor fixado no mínimo estipulado no item 5.2, sendo que a não manifestação no prazo indicado no item 13.5, importará em renúncia tácita ao direito de preferência na aquisição, salvo se modificadas as condições de alienação do imóvel, mediante novo edital a ser publicado.

13.7 - No caso de haver mais de um ocupante no imóvel, se mais de um deles manifestar vontade de exercer o direito de preferência na aquisição, tendo cumprido os requisitos estabelecidos no item 13.5, a escolha dar-se-á por meio de sorteio em sessão pública.

13.8 - Se nenhum ocupante do imóvel cumprir os requisitos estabelecidos no item 13.5 será considerado que houve renúncia tácita ao direito de preferência na

aquisição, o que será registrado em ata própria, a ser assinada por todos os presentes, devendo a SUPPA dar prosseguimento ao procedimento licitatório, proclamando vencedor do mesmo o licitante que apresentou a maior oferta.

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

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

13.11 - O pagamento do maior valor ofertado pelo exercente do direito de preferência na aquisição deverá ser realizado nas condições estabelecidas neste edital, deduzido o valor do depósito administrativo previsto no item 13.5.

13.12 - Caso o exercente do direito de preferência na aquisição comprove o pagamento na forma do item 13.5, será convocado para assinar o Termo de Compra e Venda/Promessa de Compra e Venda.

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

13.14 - A convocação a que alude o item 13.2, será feita por meio do Diário Oficial do Município, devendo conter, no mínimo, o(s) nome(s) do(s) ocupante(s) do imóvel, o número deste edital e do processo administrativo respectivo, a descrição do imóvel a ser alienado, o valor da maior proposta, além do prazo e condições para o exercício do direito de preferência na aquisição.

13.15 - Caso ocorra renúncia ao direito de preferência na aquisição, o(s) termo(s) de permissão/concessão/cessão de uso será(ão) rescindido(s) unilateralmente.

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

13.17 - Caso haja renúncia ao direito de preferência pelo ocupante do imóvel, o MUNICÍPIO, através da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, convocará o licitante vencedor, que optar pelo pagamento à vista, para a assinatura do Termo de Compra e Venda no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da autorização da assinatura pelo Exmo. Sr. Prefeito, condicionando-se a assinatura do Termo à comprovação de pagamento a que se refere o item 11.7 do edital.

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, os adjudicatários serão convocados para a celebração do Termo de Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC e do Termo de Promessa de Compra e Venda, quando aplicável, na forma do art. 6º, do Decreto Rio nº 54.234/2024.

15. TERMO DE ADESÃO AO REVIVER CENTRO PATRIMÔNIO PRÓ-APAC

15.1 - O Município, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, uma vez homologado o certame e adjudicado o seu objeto, convocará o adjudicatário no prazo de 5 (cinco) dias para assinatura do Termo de Adesão ao programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC.

15.2 - A assinatura do Termo de Adesão constitui condição obrigatória para a aquisição do Lote, e dependerá da apresentação do requerimento de adesão do Anexo XI preenchido e da regularidade da documentação jurídico-fiscal apresentados no Envelope nº 3, devendo ter sua autenticidade, completude e validade atestada pelo Município.

15.2.1 - São documentos obrigatórios para a assinatura do Termo de Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC:

- a) A prova de regularidade com a Fazenda Federal, por meio da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, inclusive contribuições sociais, e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil –

RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, da sede da participante;

- b) A prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio do arrematante, por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a participante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição estadual;
- c) O domiciliado no Estado do Rio de Janeiro deverá apresentar, junto a certidão exigida no item anterior, a Certidão de Dívida Ativa emitida pelo órgão próprio da Procuradoria Geral;
- d) A prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio da participante, por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (para pessoa jurídica) e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a participante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal.

15.3 - Os arrematantes convocados para assinatura do Termo de Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC que tiverem sua documentação jurídico-fiscal reprovada pelo Município e não tiverem sanado as pendências na forma do item 9.15.1 poderão manifestar, até a data da assinatura do Termo de Adesão definida na convocação, a desistência na aquisição do(s) Lote(s) arrematado(s).

15.3.1 - A desistência tempestiva do licitante convocado não impedirá a execução da garantia de proposta apresentada.

15.4 - Na hipótese da desistência, o Município, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, convocará o proponente com a melhor proposta subsequente à proposta do licitante desistente.

16. PROMESSA DE COMPRA E VENDA

16.1 – O Município, através da Superintendência Executiva do Patrimônio Imobiliário, uma vez assinado o Termo de Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, convocará o adjudicatário para assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da assinatura do referido Termo de Adesão, conforme item 14.1.

16.2 – O Termo de Promessa de Compra e Venda compreenderá o direito à aquisição da propriedade dos imóveis pertencentes ao lote arrematado, conforme composição disposta no item 4.1.1, sob condição suspensiva, e os direitos de imissão na posse assim que obtido na respectiva ação de desapropriação.

16.3 – 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.

16.4 – A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda, junto ao órgão de registro de imóveis competente, deve ser efetivada pelo adjudicatário e apresentado 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.

16.5 – Integra o presente Edital, sob a forma do Anexo VI, a minuta de Termo de Promessa de Compra e Venda, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município e o promitente comprador.

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

16.7 - Para os casos de aquisição de imóvel - não pendente de desapropriação -, não haverá a assinatura da promessa de compra e venda.

17. COMPRA E VENDA

17.1 – O Município, através da Superintendência Executiva do Patrimônio Imobiliário, a partir da implementação da condição suspensiva, 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.

17.2 – A transcrição do Termo de Compra e Venda, junto ao órgão de registro de imóveis competente, deve ser efetivada pelo adjudicatário e apresentado 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.

17.2.1 - O MUNICÍPIO, através da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, convocará o licitante vencedor, que optar pelo pagamento à vista, para a assinatura do Termo de Compra e Venda no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da autorização da assinatura pelo Exmo. Sr. Prefeito, condicionando-se a assinatura do Termo à comprovação de pagamento na forma do item 11 do edital.

17.3 – Integra o presente Edital, sob a forma do Anexo VI, a minuta do Termo de Compra e Venda, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município e o comprador.

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

18. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 – Em razão das condutas previstas no art. 155, da Lei nº 14.133/21, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico 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.

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

18.3 – 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.

18.3.1 – 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.

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

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

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

18.6 – As sanções previstas nas alíneas "a", "d" e "e" do item 18.1 desta Cláusula poderão ser aplicadas juntamente com aquelas previstas nas alíneas "b" e "c".

18.7 – As multas previstas nos itens "b" e "c" do item 18.1 não possuem caráter compensatório, e, assim, o pagamento delas não eximirá o licitante de responsabilidade pelas perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

18.8 – A aplicação das sanções previstas no item 18.1 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

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

19. ADIAMENTO, ANULAÇÃO E REVOGAÇÃO DA LICITAÇÃO

19.1 – 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.

19.2 – 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.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

20.2 – 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.

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

20.4 – Fica reservada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico 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.

20.5 – 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.

20.6 – 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 proposta e garantia de proposta

Anexo V - Termo de Arrematação

Anexo VI - Minuta de Termo de Promessa de Compra e Venda

Anexo VII - Minuta de Termo de Compra e Venda

Anexo VIII - Declaração de não enquadramento nas vedações do item 8

Anexo IX - Termo de cessão de uso da imagem

Anexo X - Termo de Ratificação de Lance Verbal

Anexo XI - Formulário de requerimento de adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

Anexo XII – Termo de Adesão ao Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

Anexo XIII – Esclarecimentos sobre o valor do apoio financeiro

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025

OSMAR CARNEIRO GUIMARÃES DE LIMA
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico