

CIRCULAR 002

A Comissão de Alienação torna público os questionamentos recebidos em 08/09/2026 nos termos do Edital da Oportunidade COMPARTILHADO/GAPO/AAPI Nº 004/2026, e as suas respectivas respostas:

Questionamento 1:

1. Com fundamento no item 4.10 do Edital, solicitamos a disponibilização das representações gráficas e croquis informativos do imóvel, incluindo, caso existentes: plantas baixas de todos os pavimentos (subsolo, térreo/loja 119-A, sobreloja, pavimentos-tipo e cobertura), cortes, fachadas e o levantamento cadastral ou arquitetônico mais recente. (item 4.10)

Resposta ao questionamento:

Foi encaminhado ao interessado solicitante em 11/09/2026, por e-mail, um arquivo compactado contendo 16 croquis em PDF, de caráter meramente ilustrativo, nos termos do item 4.10 do edital. Os referidos documentos encontram-se igualmente disponíveis aos demais interessados no procedimento de alienação, mediante solicitação.

Questionamento 2:

2. Solicitamos cópia do projeto aprovado da edificação (PAL 5.942 e PA 34.811, aprovados em 05.12.1940) e de eventuais projetos de modificação, acréscimo ou legalização posteriores, bem como do habite-se ou certidão de aceitação de obras. (Anexo A)

Resposta ao questionamento:

Foi encaminhado ao interessado solicitante em 15/09/2026, por e-mail, transcrição imobiliária nº 29.002, o documento PAL nº 5.942 e o último projeto de modificação aprovado da edificação, estes dois últimos obtidos junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU) da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Os referidos documentos encontram-se igualmente disponíveis aos demais interessados no procedimento de alienação, mediante solicitação.

Questionamento 8:

8. Solicitamos o detalhamento da área construída de aproximadamente 7.075 m² por pavimento, com indicação da metragem de cada salão, da loja, da sobreloja, do subsolo e da cobertura. (Anexo A)

Resposta ao questionamento:

O detalhamento das áreas por pavimento, incluindo salões, loja, sobreloja, subsolo e cobertura, consta da planta do projeto de modificação aprovado enviado no questionamento 2, que poderá ser utilizada como referência para consulta. Conforme previsto no Edital, a alienação do imóvel ocorrerá na modalidade *ad corpus*, sendo as referências a áreas, formas e dimensões de caráter meramente informativo. Nos termos dos itens 4.8 a 4.10 do Edital, as representações gráficas e respectivas dimensões possuem caráter informativo, cabendo ao interessado realizar, por conta própria, as verificações técnicas que entender necessárias quanto às áreas e à sua compatibilidade com a situação atual do imóvel.

Questionamento 9:

9. Solicitamos cópia do laudo ou parecer de avaliação que fundamentou o Valor Mínimo de Alienação, com indicação da metodologia adotada e das premissas de estado de conservação consideradas. (item 2.1; Anexo A)

Resposta ao questionamento:

O Laudo de Avaliação é um documento confidencial da Petrobras e não será disponibilizado.

Questionamento 10:

10. A edificação encontra-se averbada na matrícula nº 14.185-2-AC do 7º Ofício do RGI? Em caso negativo, a PETROBRAS promoverá a averbação das benfeitorias, no âmbito do item 10.4, previamente à lavratura da escritura? (itens 1.2.1 e 10.4; Anexo B)

Resposta ao questionamento:

Conforme se verifica na Transcrição nº 29.002 (enviada no questionamento 2), que originou a matrícula nº 14.185-2-AC, a edificação já constava devidamente averbada no registro imobiliário antecedente.

Questionamento 11:

11. As averbações AV.09, AV.14 e AV.15 da matrícula registram a necessidade de recolhimento de emolumentos (Provimento nº 10/2017 da CGJ/RJ). Tais emolumentos serão recolhidos pela PETROBRAS previamente à escritura, de modo que a matrícula seja entregue ao adquirente livre de pendências? (Anexo B)

Resposta ao questionamento:

Não há pendência de recolhimento de emolumentos relativa à AV.09, conforme se verifica na AV.10 da matrícula. Quanto às AV.14 e AV.15, não foram identificadas pendências de pagamento. Caso seja constatada eventual pendência de emolumentos relacionada às referidas averbações, seu recolhimento será providenciado pela PETROBRAS.

Questionamento 12:

12. O imóvel possui duas inscrições municipais: 2.974.092-5 e 2.974.093-3, esta última relativa ao “13º pavimento”. Solicitamos esclarecer a razão da inscrição autônoma do 13º pavimento e confirmar que a alienação abrange a integralidade da edificação (loja 119-A, sobreloja, salões 201 a 1201, subsolo e cobertura), sem exclusão de qualquer unidade ou fração. (Anexos A e D)

Resposta ao questionamento:

A inscrição municipal nº 2.974.093-3, relativa ao denominado “13º pavimento”, decorreu de individualização cadastral realizada no passado em razão da utilização da cobertura para instalação de equipamento de comunicação. Conforme previsto no Edital, a alienação abrange a integralidade da edificação, com 12 pavimentos, incluindo loja 119-A, sobreloja, salões 201 a 1201, subsolo e cobertura, sem exclusão de unidade ou fração do imóvel objeto da alienação.

Questionamento 13:

13. Solicitamos a disponibilização prévia das minutas da Escritura Pública de Compra e Venda e da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda referidas no Edital. (itens 8.3, 9.1 e 10.1)

Resposta ao questionamento:

Não há minutas prévias das escrituras referidas no questionamento a serem disponibilizadas nesta etapa do procedimento. O instrumento aplicável à alienação será elaborado oportunamente pelo Tabelionato de Notas responsável pela lavratura e submetido à análise do Jurídico da PETROBRAS.

Questionamento 15:

15. Quanto ao questionamento administrativo dos valores venais atribuídos ao imóvel: solicitamos informar o número do processo, o valor venal pleiteado pela PETROBRAS, o estágio atual e a expectativa de conclusão. Havendo transferência da propriedade antes da decisão, qual base de cálculo de ITBI se espera aplicável e o resultado da discussão aproveitará ao adquirente? (item 1.6; Anexo D)

Resposta ao questionamento:

As informações disponíveis acerca do questionamento administrativo relativo aos valores venais atribuídos ao imóvel constam do item 1.6 e do Anexo D do Edital. A apuração e o recolhimento do ITBI deverão observar a legislação aplicável e os critérios adotados pelo órgão tributário competente por ocasião da transmissão do imóvel.

Questionamento 16:

16. Quanto à isenção tributária remanescente em tratamento administrativo: qual o período e o escopo da isenção discutida? Existe risco de lançamento retroativo de IPTU e taxas sobre o imóvel? Confirma-se que quaisquer débitos relativos a período anterior à efetiva imissão do adquirente na posse permanecerão sob responsabilidade da PETROBRAS, ainda que lançados posteriormente? (item 1.7)

Resposta ao questionamento:

Conforme previsto no item 1.7 do Edital, eventuais valores de IPTU, taxas ou encargos municipais correlatos relativos ao período anterior à efetiva imissão do ADQUIRENTE na posse permanecerão sob responsabilidade da PETROBRAS, ainda que venham a ser lançados posteriormente. A partir da imissão na posse, serão observadas as responsabilidades atribuídas ao ADQUIRENTE nos termos do item 10.2.2 do Edital.

Questionamento 17:

17. Quanto à Taxa de Incêndio (FUNESBOM) discutida no processo nº 0196969- 53.2018.819-0001: qual o valor atualizado da discussão? O depósito judicial realizado em 10.07.2018 garante integralmente o débito? A responsabilidade pelo desfecho da demanda permanecerá com a PETROBRAS após a alienação? (item 1.8)

Resposta ao questionamento:

Conforme informado no item 1.8 do Edital, o débito objeto do processo nº 0196969- 53.2018.819-0001 encontra-se garantido mediante depósito judicial integral. Eventuais valores decorrentes da referida demanda permanecerão sob responsabilidade da PETROBRAS, não sendo transferidos ao ADQUIRENTE em razão da alienação do imóvel.

Questionamento 18:

18. Quanto ao direito de preempção: o Município do Rio de Janeiro já manifestou, formal ou informalmente, interesse na aquisição do imóvel? Houve tratativas prévias de venda ou de nova locação com o Município? (item 1.4) Conforme legislação específica, após o leilão será realizado o contato com a prefeitura se exercerá ou não o direito.

Resposta ao questionamento:

Até o presente momento, não houve manifestação do Município quanto ao exercício do direito de preempção no âmbito do presente procedimento de alienação. Após a divulgação do LICITANTE MELHOR CLASSIFICADO, o Município do Rio de Janeiro será formalmente consultado acerca do exercício do direito de preempção, nas condições da melhor proposta apresentada, nos termos do art. 168 da Lei Complementar Municipal nº 270/2024 e do art. 27 da Lei nº 10.257/2001, observado o procedimento previsto no item 1.4.1 do Edital.

Questionamento 21:

21. Em relação à locação pretérita do imóvel ao Município: qual foi o período da locação e em que estado o imóvel foi devolvido? Existem pendências (reparos, indenizações ou obrigações acessórias) decorrentes dessa devolução? (item 1.7)

Resposta ao questionamento:

O imóvel foi locado ao Município do Rio de Janeiro no período de novembro de 2004 a novembro de 2017. Eventuais direitos, créditos, obrigações ou discussões decorrentes da relação locatícia pretérita com o Município não serão objeto de cessão ou transferência ao ADQUIRENTE. O imóvel será alienado no estado em que se encontra e na modalidade ad corpus, conforme previsão do item 1.2 do Edital.

Questionamento 22:

22. Solicitamos informar a existência de quaisquer débitos vinculados ao imóvel, com os respectivos valores atualizados: IPTU e taxas municipais (inclusive TCL), Taxa de Incêndio/FUNESBOM, foro ou laudêmio, contribuições e débitos junto a concessionárias (água/esgoto, energia elétrica), bem como disponibilizar as certidões correspondentes (certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel e certidão de dívida ativa municipal). (itens 1.6, 1.7 e 1.8)

Resposta ao questionamento:

Foi encaminhado ao interessado solicitante em 15/09/2026, por e-mail, Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel obtida junto à Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. O referido documento encontra-se igualmente disponível aos demais interessados no procedimento de alienação, mediante solicitação. Conforme previsto nos itens 1.7 e 10.2.2 do Edital, eventuais valores de IPTU, taxas ou encargos municipais correlatos relativos ao período anterior à efetiva imissão do ADQUIRENTE na posse permanecerão sob responsabilidade da PETROBRAS. Em relação à Taxa de Incêndio (FUNESBOM), deverão ser observadas as informações constantes do item 1.8 do Edital, estando o débito objeto da demanda ali indicada garantido mediante depósito judicial integral realizado pela PETROBRAS. Demais certidões de regularidade pertinentes poderão ser disponibilizadas por ocasião da formalização do ato notarial.

Questionamento 23:

23. O terreno é foreiro (enfitêuse) à União, ao Município ou a terceiros? Haverá incidência de foro, laudêmio ou taxa de ocupação por ocasião da transferência? A menção à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) no item 10.1.3.1 decorre de mera cautela ou de vínculo específico do imóvel? (item 10.1.3.1)

Resposta ao questionamento:

Foi encaminhado ao interessado solicitante em 15/09/2026, por e-mail, Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel obtida junto à Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Conforme certidão, o imóvel não é foreiro.

Questionamento 24:

24. Confirma-se que o imóvel será transferido ao adquirente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, gravames e passivos — tributários, trabalhistas (a matrícula registra histórico de penhoras e indisponibilidades decorrentes de execuções fiscais e de ações trabalhistas, já canceladas), cíveis e ambientais — e que quaisquer débitos ou obrigações com fato gerador anterior à efetiva imissão do adquirente na posse serão integralmente suportados pela PETROBRAS, ainda que lançados, inscritos em dívida ativa ou cobrados somente após a transferência da propriedade? (itens 1.7 e 1.8; Anexo B)

Resposta ao questionamento:

Entendimento correto.

Questionamento 25:

25. Confirma-se que os únicos valores a cargo do adquirente nesta aquisição são: (i) o valor do lance ofertado (do qual o sinal de 5% é princípio de pagamento); (ii) a comissão do leiloeiro de 5% sobre o lance; e (iii) os tributos e despesas de transferência (ITBI, escritura, registro e taxas cartorárias e bancárias, conforme item 5.1.1) — não havendo qualquer outro custo, débito, taxa, reembolso ou encargo, de qualquer natureza, exigível pela PETROBRAS ou por terceiros em razão da aquisição? (itens 5.1.1, 9.2 e 9.5.1)

Resposta ao questionamento:

Não há, além dos valores expressamente previstos no Edital, qualquer outra cobrança a ser exigida pela Petrobras em razão da aquisição. Eventuais custos decorrentes de exigências legais e administrativas (governo/cartório/condomínio/concessionárias), quando aplicáveis, seguem a disciplina do Edital e da legislação.

Questionamento 26:

26. O Edital prevê, como alternativa à Escritura Pública de Compra e Venda, a lavratura de Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda. Considerando que a promessa somente se justifica na hipótese de o preço não se encontrar integralizado no ato, entendemos que o próprio Edital já contempla o pagamento do saldo em mais de uma parcela até a outorga da escritura definitiva. Solicitamos a confirmação desse entendimento e a indicação das hipóteses em que a promessa será adotada. (itens 8.3, 9.1 e 10.1)

Resposta ao questionamento:

Este edital não prevê parcelamento.

Questionamento 27:

27. A PETROBRAS conserva a propriedade do imóvel até o registro da escritura definitiva e a posse direta até a comprovação da quitação integral. A retenção da titularidade constitui, por si só, garantia do saldo devedor, tornando dispensável a constituição de garantia adicional. Nesses termos, e com fundamento na etapa de negociação prevista no item 5.3.6, alínea “a”, requeremos seja admitido o pagamento parcelado do saldo mediante Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, com outorga da escritura definitiva somente após a quitação e sem exigência de alienação fiduciária, fiança bancária ou seguro garantia. Solicitamos a indicação dos parâmetros admitidos pela PETROBRAS quanto a prazo, periodicidade e indexador. (itens 5.3.6, 9.2, 10.2 e 10.2.1)

Resposta ao questionamento:

Este edital não prevê parcelamento.

Questionamento 28:

28. O diferimento do preço somente se justifica economicamente se acompanhado da faculdade de desenvolver o projeto durante a vigência da promessa. Nesses termos, requeremos: (i) a outorga de procuração com poderes específicos para representar a proprietária perante a Prefeitura do Rio de Janeiro, SMDU, IRPH, INEPAC, IPHAN, CBMERJ, órgãos ambientais e concessionárias de serviço público, para protocolo, acompanhamento e aprovação de projetos e obtenção de licenças, certidões e alvarás relativos à reconversão do imóvel, inclusive para requerer o

enquadramento no Programa Reviver Centro e a Certidão de Concessão de Direito à Utilização de Operação Interligada; e (ii) livre acesso ao imóvel, acompanhado de equipe técnica própria, para levantamento cadastral, medições, sondagens, prospecções pontuais e ensaios, a expensas e risco do promissário comprador. Registramos que não se pretende, nesta fase, a imissão na posse nem a execução de obras, permanecendo o imóvel sob a guarda da PETROBRAS até a quitação. (itens 1.7, 10.2.1 e 10.2.2)

Resposta ao questionamento:

Este edital não prevê parcelamento.

Questionamento 29:

29. Admitido o parcelamento, confirma-se que a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda será levada a registro na matrícula do imóvel, constituindo em favor do promissário comprador o direito real de aquisição de que tratam os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil? O registro é essencial para resguardar o adquirente contra constrições supervenientes ao pagamento das parcelas, considerado o histórico de penhoras e indisponibilidades constante da matrícula. (itens 10.1 e 10.2; Anexo B)

Resposta ao questionamento:

Este edital não prevê parcelamento.

Questionamento 30:

30. O art. 60 da Lei Complementar municipal nº 229/2021, na redação da Lei Complementar nº 301/2026, atribui ao proprietário o direito à utilização da Operação Interligada, concedido por ocasião da licença de obra da reconversão. Na hipótese de a licença ser obtida na vigência da promessa, confirma-se que o potencial construtivo gerado e a respectiva Certidão de Concessão de Direito à Utilização de Operação Interligada serão titularizados pelo promissário comprador, prestando a PETROBRAS as anuências

Resposta ao questionamento:

Este edital não prevê parcelamento.

Questionamento 32:

32. Solicitamos esclarecer se a PETROBRAS admite, no âmbito da etapa de negociação prevista no item 5.3.6, alínea “a”, contraprestação parcial mediante participação societária em sociedade de propósito específico constituída para a reconversão do imóvel, integralizando a PETROBRAS a sua participação com o próprio bem e cabendo ao adquirente o aporte dos recursos de projeto e obra. Em caso negativo, solicitamos indicar se a inadmissibilidade decorre de vedação legal, estatutária ou de política interna, ou apenas do escopo definido para este certame, de modo a orientar a formulação da proposta. (itens 5.3.5, 5.3.6 e 9.2)

Resposta ao questionamento:

Este edital não prevê qualquer outra forma de pagamento além moeda corrente nacional.

Questionamento 36:

36. Considerando que o ATESTADO DE VISITAÇÃO AO IMÓVEL constitui requisito de habilitação e é emitido em nome do interessado que realizou a visita, solicitamos confirmar se o atestado emitido em nome de pessoa física ou jurídica aproveita à sociedade de propósito específico por ela controlada que venha a figurar como licitante ou como adquirente. Em caso negativo, e considerando o encerramento do período de visitação em 10/09/2026, solicitamos informar o procedimento e o prazo para emissão de atestado adicional. (itens 4.6, 4.7, 6.1 e 9.3; Anexo F)

Resposta ao questionamento:

Entendimento correto.

Questionamento 37:

37. Qual o prazo estimado entre a comprovação do pagamento integral e a efetiva entrega das chaves, com a imissão do adquirente na posse do imóvel? (item 10.2)

Resposta ao questionamento:

A imissão de posse ocorrerá na assinatura da escritura de compra e venda.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2026

COMISSÃO DE ALIENAÇÃO