

CIRCULAR 003

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 3:

3. A edificação possui Laudo Técnico de Autovistoria Predial, nos termos da Lei Complementar municipal nº 126/2013? Em caso positivo, solicitamos cópia do laudo mais recente e da respectiva ART/RRT.

Resposta ao questionamento:

Foi encaminhado ao interessado solicitante em 23/09/2026, por e-mail, o documento RL-0166.00-8211-90B-RPJ-010-A e as respectivas ART/RRT. Os referidos documentos encontram-se igualmente disponíveis aos demais interessados no procedimento de alienação, mediante solicitação. Ressaltamos que as áreas informadas no documento são meramente informativas e que a alienação do imóvel se dará na condição *ad corpus*, nos termos do item 1.2 do edital.

Questionamento 4:

4. Existem laudos, relatórios ou pareceres de engenharia, elaborados pela PETROBRAS ou por terceiros, relativos a: (a) estrutura e patologias construtivas; (b) instalações elétricas e SPDA; (c) instalações hidrossanitárias; (d) elevadores; (e) sistema de combate a incêndio, incluindo a situação do certificado de aprovação junto ao CBMERJ? Caso existam, podem ser disponibilizados aos interessados, ainda que em caráter meramente informativo, nos moldes do item 4.10? (itens 1.2, 4.9 e 4.10)

Resposta ao questionamento:

O documento RL-0166.00-8211-90B-RPJ-010-A, disponibilizado no âmbito do questionamento 3, aborda os assuntos citados no presente questionamento. Informamos, adicionalmente, que o imóvel está registrado junto ao CBMERJ sob o número 2382720-7.

Questionamento 5:

5. Solicitamos informações sobre o histórico recente do imóvel: motivo da desocupação em 2017; ocorrências relevantes desde então (infiltrações, sinistros, furto de instalações, vandalismo); estado atual das ligações de água, esgoto, energia elétrica e telecomunicações; e existência de vigilância patrimonial no local. (itens 1.2 e 1.5)

Resposta ao questionamento:

O imóvel possui ocorrências de invasões e vandalismo desde a sua desocupação em 2017. A situação atual do imóvel pode ser verificada durante a visita prevista no item 4.1 do edital. Em virtude da hibernação do prédio, foi solicitado o desligamento do abastecimento de água (com retirada do hidrômetro), e o desligamento da ligação de energia elétrica original. Posteriormente, foi solicitada à concessionária de energia elétrica uma ligação, exclusivamente para atendimento do sistema de alarme e de um sistema provisório de iluminação dos pavimentos.

Questionamento 6:

6. Existe levantamento quanto à presença de amianto ou de outros materiais ou resíduos perigosos na edificação (telhas, isolamentos, revestimentos, transformadores, tanques)?

Resposta ao questionamento:

O documento RL-0166.00-8211-90B-RPJ-010-A, disponibilizado no âmbito do questionamento 3, aborda os assuntos citados no presente questionamento. Ressaltamos que, devido à idade da edificação, pode estar presente no imóvel materiais — tais como telhas de fibrocimento contendo amianto, tintas, transformadores, sucata metálica e restos de revestimentos — que eventualmente possam ser classificados como resíduos perigosos.

Questionamento 7:

7. Durante a visitação, constatamos a presença de volume relevante de entulho de aparência recente em diversos pavimentos. Solicitamos esclarecer: (i) se a remoção desse material está compreendida na “desocupação total do imóvel pela PETROBRAS” prevista no item 10.2, ou se ficará a cargo do adquirente; (ii) a origem do material e se houve acesso de terceiros ao imóvel desde 2017; e (iii) havendo caracterização dos resíduos como perigosos, a quem caberá

a responsabilidade técnica e financeira por sua remoção e destinação final, nos termos da Lei Federal nº 12.305/2010. (itens 1.5, 4.9 e 10.2)

Resposta ao questionamento:

O entulho constatado nos diversos pavimentos durante a visitação caracteriza-se como resto de obra recentemente realizada no imóvel. A remoção, o transporte e a destinação final desse material ficarão sob responsabilidade exclusiva do adquirente e, portanto, não integram o escopo da “desocupação total do imóvel pela PETROBRAS”, prevista no item 10.2 do edital.

Questionamento 14

14. Considerando que o pagamento integral precede a lavratura da escritura e que a propriedade somente se transfere com o registro, solicitamos informar: (i) o prazo estimado entre a comprovação do pagamento e a lavratura; e (ii) quais certidões de indisponibilidade, de distribuidores cíveis, fiscais e trabalhistas e de ônus reais serão apresentadas no ato pela PETROBRAS e pela PETROBRAS INTERNACIONAL S.A. – BRASPETRO, de modo a resguardar o adquirente contra constringências supervenientes ao pagamento, considerado o histórico de penhoras e indisponibilidades registrado na matrícula. (itens 9.2.2, 10.1.2 e 10.2; Anexo B)

Resposta ao questionamento:

(i) O prazo estimado entre a comprovação do pagamento e a lavratura da escritura dependerá da conclusão de etapas conjuntas que envolvem o adquirente, órgãos competentes e a Petrobras, tais como emissão e quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e trâmites cartoriais necessários para a assinatura do ato;

(ii) O imóvel atualmente encontra-se livre de indisponibilidades vigentes em sua matrícula. Serão apresentadas no ato da lavratura da escritura todas as certidões da Petrobras exigidas pela legislação. Esclarece-se adicionalmente que a PETROBRAS INTERNACIONAL S.A. — BRASPETRO figura como antiga proprietária e encontra-se extinta, razão pela qual não há previsão de emissão de certidões em seu nome, sendo a Petrobras a única e exclusiva proprietária do imóvel.

Questionamento 19:

19. Como se conjugam o sobrestamento de até 30 dias e os demais prazos do certame: a homologação e o prazo de 30 dias para pagamento do saldo somente terão início após a renúncia expressa ou o decurso do prazo de preempção? Durante o sobrestamento, o sinal e a comissão pagos pelo licitante melhor classificado permanecerão retidos e, nesse caso, sem qualquer atualização? (itens 1.4.1, 8.1, 9.2.2, 13.9 e 13.11)

Resposta ao questionamento:

Nos termos do item 1.4.1, o certame ficará sobrestado pelo prazo de até 30 (trinta) dias, contados da comunicação ao Município, ou até a renúncia expressa/exercício do direito de preempção, o que ocorrer primeiro. Apenas após este sobrestamento, será realizada homologação do certame e a publicação indicada no item 8.1. Por conseguinte, o prazo para pagamento do saldo remanescente, previsto no item 9.2.2, iniciará somente a partir da publicação prevista no item 8.1.

Segundo o item 5.3.9.2, o valor a ser pago pelo detentor do direito de preempção será destinado a restituir o LICITANTE MELHOR CLASSIFICADO. Neste caso, o edital não prevê atualização monetária do sinal pago à Petrobras e/ou da comissão paga ao leiloeiro.

Questionamento 20:

Exercido o direito de preempção pelo Município e assumindo o licitante melhor classificado a posição de segundo colocado, confirma-se que o sinal de 5% e a comissão de 5% do leiloeiro serão integralmente restituídos ao licitante, e em que prazo? Solicitamos compatibilizar o item 5.3.9.2, que atribui a restituição ao detentor do direito de preempção, com o item 9.5.1.1, segundo o qual a comissão é devida ainda que a venda não venha a se efetivar, e com o item 13.11, que afasta a incidência de correção monetária. (itens 1.4.2, 5.3.9.1, 5.3.9.2, 9.5.1.1 e 13.11)

Resposta ao questionamento:

Caso o Município do Rio de Janeiro exerça o seu Direito de Preempção, nos termos do item 1.4 do edital, a Petrobras envidará esforços para restituir o sinal no menor prazo possível. Estima-se que a devolução ocorra em aproximadamente 10 dias, sem incidência de correção monetária, conforme disposto no item 13.11 do edital.

Questionamento 31:

31. O item 9.1.1 admite expressamente a prorrogação do prazo de pagamento por solicitação do adquirente, com atualização monetária pelo IPCA na forma do item 9.1.1.1. Solicitamos confirmar o prazo máximo de prorrogação admitido pela PETROBRAS e se o requerimento pode ser apresentado desde logo, em conjunto com a documentação de habilitação, de modo a conferir previsibilidade à estruturação financeira da aquisição. (itens 9.1.1 e 9.1.1.1)

Resposta ao questionamento:

Esclarecemos que a previsão de prorrogação do prazo de pagamento constante nos itens 9.1.1 e 9.1.1.1 possui caráter estritamente excepcional, sendo aplicável apenas mediante situação superveniente devidamente justificada e avaliação de conveniência e oportunidade da Petrobras. Portanto, tal previsão não constitui direito subjetivo do licitante nem deve ser considerada na formulação do lance, não sendo cabível a apresentação de requerimento prévio em conjunto com a documentação de habilitação.

Questionamento 33:

33. Subsidiariamente, na hipótese de não ser admitido o parcelamento nos termos acima, e quanto ao pagamento com recursos de financiamento imobiliário: admite-se a lavratura da escritura com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel em favor da instituição financiadora, com liberação dos recursos à PETROBRAS no ato da assinatura? Qual o fluxo operacional aceito e como se compatibiliza o prazo do item 9.2.2 com os trâmites bancários usuais de contratação de crédito imobiliário? (itens 9.2.2 e 9.4)

Resposta ao questionamento:

O edital admite o pagamento com recursos de financiamento imobiliário, nos termos do item 9.2, sendo a obtenção do crédito de inteira responsabilidade do ADQUIRENTE. Contudo, nos termos do item 9.4, a aceitação do financiamento está condicionada à integralização do pagamento no ato da assinatura do contrato ou escritura e à transferência integral dos recursos para a PETROBRAS nesse mesmo ato, não detalhando o edital o instrumento jurídico-cartorial específico a ser adotado (por exemplo, escritura com pacto adjeto de alienação fiduciária) nem estabelecendo fluxo operacional bancário, de modo que eventual estruturação da

operação deverá assegurar o atendimento às condições do item 9.4 e ao prazo do item 9.2.2, que permanece aplicável apesar dos trâmites bancários, recomendando-se ao interessado que se antecipe junto à instituição financeira para viabilizar a liberação e a transferência integral dos recursos dentro do referido prazo.

Questionamento 34

34. É admitida a participação no certame de: (a) pessoa jurídica em fase de constituição, como sociedade de propósito específico (SPE); e (b) grupo ou consórcio de pessoas físicas e/ou jurídicas, conforme a expressão “ou em grupo” do item 3.1? Em caso positivo, como se formalizam a proposta, a habilitação e a outorga da escritura? (item 3.1)

Resposta ao questionamento:

Admite-se a participação tanto de SPE quanto de consórcio. No caso de SPE, para apresentação de lance em seu nome, a SPE deverá estar formalmente constituída no momento do ato, de modo que ela mesma, ou um procurador seu, possa praticar os atos pertinentes à participação no certame. No caso de consórcio, deverá ser apresentada a comprovação do compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, do qual constem o objetivo e a composição do consórcio, bem como a indicação do percentual de participação individual de cada consorciado. No referido compromisso deverá estar expressamente definido a quem compete a apresentação do lance, bem como a forma de representação do consórcio nos atos do certame.

Questionamento 35

35. Sendo o lance ofertado por pessoa física ou jurídica, admite-se que a escritura seja outorgada a sociedade de propósito específico integralmente controlada pelo arrematante, mediante a anuência prévia da PETROBRAS referida no item 9.3? Qual o procedimento e quais os requisitos para obtenção dessa anuência? (item 9.3)

Resposta ao questionamento:

Nos termos do item 9.3, admite-se que a escritura seja outorgada a SPE controlada pelo arrematante, desde que a PETROBRAS aceite previamente a substituição e as garantias oferecidas pelo ADQUIRENTE SUCESSOR. A anuência deve ser solicitada por escrito, após o encerramento do certame e previamente à celebração da escritura.

Questionamento 38

38. O imóvel é, individualmente, objeto de tombamento ou de outra forma de proteção (municipal, estadual ou federal), ou encontra-se apenas inserido em área de entorno de bens tombados (APEBT do Palácio do Comércio) e na ZPPA1? Há manifestações prévias de órgãos de patrimônio (IRPH, INEPAC, IPHAN) sobre intervenções na edificação, inclusive na fachada? (Anexo E)

Resposta ao questionamento:

Segue reprodução das informações obtidas por e-mail em 27/02/2025 junto à Gerência de Cadastro e Pesquisa (pertencente à Coordenadoria de Estudos e Planos do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade):

“(...) o imóvel situado na Praça Pio X, nº 119 e 119-A não figura como Bem Protegido (não é Bem Tombado ou Bem Preservado) pela municipalidade e, da mesma forma, não se encontra inserido em área de proteção cultural. No entanto, o imóvel supracitado está situado no entorno de alguns Bens Tombados, a saber:

- 1. imóvel na Rua da Alfândega, nº 41, tombado pelo município (IRPH) através do Decreto nº 23.686 de 19/11/2003;*
- 2. Edifício antiga sede da Secretaria Estadual de Fazenda, situado na Rua da Alfândega, nº 42 e 44, tombado pelo Governo do Estado (INEPAC) e;*
- 3. Igreja de Nossa Senhora da Candelária, situada na Praça Pio X, s/n, tombada pelo Governo Federal (IPHAN).*

Portanto, ainda que o edifício objeto da solicitação de informações não seja protegido, por estar em entorno de Bens Tombados pelas três esferas de governo, os respectivos órgãos de tutela deverão ser consultados em caso de obras de demolição, modificação com acréscimo, reforma de fachada ou outro tipo de obra que altere alguma característica externa do edifício em pauta.

Sendo esse o caso, deverão ser consultados tanto o IRPH (órgão municipal de proteção do patrimônio cultural), quanto o INEPAC (Instituto Estadual do Patrimônio Cultural) e o IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional).”

Questionamento 39:

39. Existem autos de infração, intimações ou exigências administrativas em aberto relativos à edificação, perante a Secretaria de Urbanismo, a Defesa Civil, o CBMERJ ou outros órgãos?

Resposta ao questionamento:

Não foram identificadas notificações de autos de infração, intimações, exigências administrativas ou pendências em aberto relativas ao imóvel. Ressalta-se que a informação é prestada com base no conhecimento disponível na data desta resposta.

Questionamento 40

40. A PETROBRAS possui consultas, estudos ou protocolos junto à Prefeitura relativos ao enquadramento do imóvel no Programa Reviver Centro e na Operação Interligada (Leis Complementares nº 229/2021, nº 264/2023 e nº 301/2026)? Em caso positivo, tais elementos podem ser compartilhados com os interessados? (Anexo E)

Resposta ao questionamento:

Até o momento, a PETROBRAS não possui consultas, estudos ou protocolos cadastrados ou em andamento junto à Prefeitura relativos ao enquadramento do imóvel nos referidos programas e legislações.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2026

COMISSÃO DE ALIENAÇÃO