

## CHAMAMENTO PÚBLICO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA NÃO VINCULANTE PARA REALIZAÇÃO DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO NA SEDE CAMPESTRE DO CLUBE DE ENGENHARIA

### 1. INTRODUÇÃO

1.1. O Clube de Engenharia convida a quem puder interessar para oferecer proposta para **REALIZAÇÃO DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO NA SEDE CAMPESTRE DO CLUBE DE ENGENHARIA, SITUADA À ESTRADA DA ILHA, Nº 241 E 721, GUARATIBA, RIO DE JANEIRO / RJ QUE CORRESPONDE A LOTE COM ÁREA DE 618.248,51m<sup>2</sup>.**

A sede campestre, localizada no bairro de Guaratiba da cidade do Rio de Janeiro, é acessível por logradouro pavimentado e com atendimento por linha de ônibus, próximo do corredor de BRT Transoeste. Equipamentos de educação, comércio local, heliponto e sítios privados estão nas proximidades.

A unidade Zona Oeste, como também é chamada a sede campestre, dispõe de duas piscinas (adulto e infantil), churrasqueiras, restaurante, campo de futebol, duas quadras de futebol de salão, duas de tênis e duas poliesportivas, quiosque, salão de jogos e edifício administrativo, com banheiros, cozinha e um espaço para leitura.

A **Figura 1** demonstra o mapa ilustrativo do imóvel e atratividade do entorno, enquanto a **Figura 2** a vista do imóvel obtida por drone:



**Figura 1 - Mapa de localização do imóvel e atratividade do entorno**





*Figura 2 - Vista do imóvel*

- 1.2. Um Grupo de Trabalho composto por membros da Diretoria responderá pelos esclarecimentos formulados pelos potenciais interessados.
- 1.3. A documentação e as propostas dos interessados em participar do certame serão recebidas até o dia 16 de julho 2023 (90 dias a contar da publicação do chamamento).
- 1.4. Este chamamento público terá a seguinte estrutura:
  - fase 1 – publicidade do chamamento público com abertura de prazo para recebimento de proposta não vinculantes;
  - fase 2 – deliberação da Assembleia Geral Extraordinária – AGE se o Clube prosseguirá com o negócio, caso seja necessário;
  - fase 3 – chamamento das melhores propostas para apresentação de oferta final vinculante com garantia de proposta;
  - Fase 4 – Definição da proposta vencedora com assinatura de Instrumento Particular adequado, com cláusulas de garantia de pagamento, seguro e/ou seguro fiança.

## 2. DO OBJETO

2.1. O presente chamamento tem por objetivo a **APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA NÃO VINCULANTE PARA REALIZAÇÃO DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO DA SEDE CAMPESTRE DO CLUBE DE ENGENHARIA SITUADA À ESTRADA DA ILHA, Nº 241 E 721, GUARATIBA, RIO DE JANEIRO / RJ QUE CORRESPONDEM A LOTE COM ÁREA DE 618.248,51m<sup>2</sup>**, conforme respectiva certidão de matrícula expedida pelo Registro Geral de Imóveis e plantas dispostas no ANEXO I.

2.2. Poderá ser proposto qualquer tipo de negócio imobiliário de longo prazo (mais de 10 anos), entre eles:

2.2.1. Aluguel de longo prazo

2.2.2. Arrendamento

2.2.3. *Built to suit* com reversão do ativo ao patrimônio do Clube ao final

2.2.4. *Retrofit* com utilização de longo prazo e manutenção do ativo (todo ou parte) com o Clube

2.2.5. Compra do imóvel

2.3. Não há valor mínimo e o Clube está flexível quanto ao modelo de negócio e à forma de pagamento, contudo, serão priorizados os negócios que não envolvam a venda do ativo, mas, as propostas para compra serão consideradas e avaliadas. Poderá ser ofertada mais de uma proposta ou apresentadas propostas alternativas pelos interessados.

2.4. Propostas que de algum modo sejam correlacionados às atividades fim do Clube, bem como áreas científicas, técnicas e/ou acadêmicas ligadas à Engenharia, serão objeto de valorização na avaliação.

2.5. Somente serão encaminhadas para a fase vinculante as propostas mais vantajosas, considerando ainda como critério de valorização da proposta aquela que oferecer maior parcela de sinal em moeda corrente.

2.6. A proposta deve indicar a descrição do empreendimento a ser realizado no imóvel, seus usos e finalidades, o ciclo de vida do projeto, com período de cada etapa (projeto, licenciamento, obra e entrega) e seus prazos correspondentes, o preço ofertado, a forma de pagamento e demais informações pertinentes para entendimento e avaliação do Grupo de Trabalho da Diretoria do Clube.

2.7. O imóvel será entregue em até 6 meses da assinatura do Instrumento Particular cabível, nas condições e no estado de conservação em que se encontrar, sendo de inteira responsabilidade do proponente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro do contrato.

2.8. A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes a impostos, registros cartorários, averbação de construções ou demolições, que recaiam sobre o imóvel, serão de inteira responsabilidade do proponente vencedor, bem como as despesas indicadas expressamente neste Edital e seus anexos.

2.9. Fica a cargo do Clube as taxas, impostos e demais despesas relacionadas ao imóvel cujos fatos geradores sejam anteriores à assinatura do Instrumento Particular do negócio, salvo quando expressamente indicada neste Edital ou em seus anexos. A partir da assinatura do Instrumento Particular pertinente, as despesas condominiais e de serviços (como água, luz e afins) ficam sob responsabilidade do proponente.

### **3. DA AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DO CHAMAMENTO**

3.1. O presente chamamento foi autorizado pelo Sr. Presidente do Clube conforme ofício de 17 de abril de 2023, e em estrita observância ao Estatuto, com a chancela de seu Conselho Diretor.

### **4. DA VISITA AO IMÓVEL**

4.1. A visita ao imóvel poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o proponente não poderá desistir da oferta na fase vinculante em virtude de alegações quanto ao estado do bem.

4.2. O imóvel objeto do presente chamamento poderá ser visitado em dias úteis, mediante prévio agendamento, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas através do e-mail *propostas@clubedeengenharia.org*.

### **5. DA CONDIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO**

5.1. Poderão apresentar proposta e participar deste chamamento Pessoa Física, Pessoa Jurídica, Pessoa Jurídica em consórcio, Entidade sem fim lucrativo Privada ou Pública, sempre comprovando capacidade financeira para o cumprimento da proposta através de demonstração contábil ou manifestação bancária.

5.2. A pessoa jurídica em consórcio deverá apresentar os atos constitutivos de seus componentes, bem como a comprovação do compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, com indicação da empresa líder, responsável pelo consórcio.

5.3. Fica vedado aos proponentes indicar outra pessoa jurídica para exercer o direito adquirido fruto de sua proposta, exceto em casos de Sociedade de Propósito Específico, sua(s) Coligada(s) ou suas Controladas, que poderá exercer o direito, desde que fique mantida integralmente a responsabilidade do proponente com todas as obrigações geradas pela presente chamamento e pelo Instrumento Particular celebrado, assim como a liderança do proponente em eventual Sociedade nos exatos termos do Código Civil Brasileiro, desde que previamente informado ao Clube e após aditamento contratual.

5.4. Ultrapassado o prazo final para envio das propostas, nenhuma outra proposta será recebida, tampouco serão permitidos quaisquer adendos ou esclarecimentos relativos à documentação ou propostas apresentadas.

5.5. Respeitado o prazo estabelecido, poderão ser apresentadas mais de uma proposta para o imóvel pela mesma pessoa física ou jurídica, seja filial, ou consorciada. Igualmente, poderão ser apresentadas, na mesma proposta, condições alternativas.



5.6. Tratando-se de pessoa física casada ou em união estável, sob o regime de comunhão de bens, a participação de um dos cônjuges impede a do outro, sob pena de desclassificação de ambas as propostas.

5.7. O anexo I deste chamamento apresenta a certidão de matrícula de registro de imóvel e o Anexo II as plantas de arquitetura.

5.8. Os questionamentos porventura existentes deverão ser encaminhados ao *e-mail* [propostas@clubedeengenharia.org](mailto:propostas@clubedeengenharia.org) (exclusivamente por meio eletrônico).

5.9. O Estatuto do Clube e outras informações podem ser encontradas no seu respectivo *site* (<https://portalclubedeengenharia.org.br/>)

5.10. O proponente está ciente que o imóvel, ou o seu direito de uso, será negociado no estado em que se encontra, bem como suas situações registrarias perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.

## 6. DAS PROPOSTAS

6.1. As propostas para realização de negócio imobiliário deverão ser entregues em meio digital, sendo NÃO VINCULANTES, em arquivo formato PDF, com assinatura do representante legal do proponente e encaminhada ao e-mail [propostas@clubedeengenharia.org](mailto:propostas@clubedeengenharia.org) até o dia 16 de julho de 2023 (90 dias a contar da data da publicação do chamamento).

6.2. Os interessados devem enviar juntamente com a proposta os seguintes documentos para o caso de Pessoa Natural ou PESSOAL JURÍDICA:

- (a) Cópia do documento de identidade, para o caso de pessoa natural;
- (b) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no Cadastro de Pessoas Físicas emitido pela Receita Federal do Brasil para o caso de pessoa natural;
- (c) Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, com chancela digital na forma eletrônica ou tradicional, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado dos documentos de designação de seus administradores, caso designados em ato separado;
- (d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) 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;

- (h) No caso de participação no certame por meio de mandatário, este deverá apresentar instrumento de mandato, público ou particular, com poderes expressos para participar do certame visando adquirir o imóvel, em nome do proponente;
- (i) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas da Receita Federal do Brasil (CNPJ).
- (j) Atestados de qualificação técnica demonstrando que o proponente possui experiência em construção civil ou desenvolvimento de empreendimento imobiliário, sendo aceitos para fins de comprovação da qualificação, a apresentação de atestados, currículos e documentos que comprovem experiências pregressas, bem como juntada de documentos que comprovem as qualificações técnicas de profissionais vinculados ao interessado;
- (k) Demonstração de qualificação econômica e financeira através de Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, desde que já exigíveis e apresentados na forma da lei, incluindo Termo de Abertura e Encerramento do livro contábil, que comprovem a boa situação financeira da empresa. Quando encerrados há mais de três meses da data da apresentação da proposta, será admitido atualização de valores, por índices oficiais, sendo vedada a substituição das demonstrações financeiras por balancetes ou balanços provisórios.
- (l) Certidões negativas de falências e recuperação judicial e extrajudicial expedidas pelos distribuidores da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física. Se o proponente não for sediado na Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, as certidões deverão vir acompanhadas de declaração oficial da autoridade judiciária competente, relacionando os distribuidores que, na Comarca de sua sede, tenham atribuição para expedir certidões negativas de falências e recuperação judicial, ou de execução patrimonial.
- (m) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange, inclusive, as contribuições sociais previstas nas alíneas a até d, do parágrafo único, do art. 11, da Lei nº 8.212, de 1991;
- (n) Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, perante o Fisco estadual, pertinente ao Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação – ICMS, bem como de Certidão perante a Dívida Ativa estadual, podendo ser apresentada Certidão Conjunta em que constem ambas as informações; ou, ainda, Certidão comprobatória de que o proponente, em razão do objeto social, não esteja sujeito à inscrição estadual.
- (o) Caso o proponente esteja estabelecido no Estado do Rio de Janeiro, a prova de regularidade com a Fazenda Estadual será feita por meio da apresentação da Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda, e de Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, para fins de participação do chamamento, expedida pela Procuradoria Geral do Estado, ou, se for o caso, Certidão comprobatória de que o proponente, em razão do objeto social, não esteja sujeito à inscrição estadual.

Caso esteja estabelecido fora, certidões do estado de sua sede e, preferencialmente, em conjunto com a do Rio de Janeiro.

- (p) Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que o proponente, em razão do objeto social, não esteja sujeito à inscrição municipal.
- (q) Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
- (r) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou da Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com os mesmos efeitos da CNDT

6.3. O Clube não se responsabiliza pelo não recebimento de propostas por motivos de ordem técnica dos computadores, de falhas de comunicação, de congestionamento das linhas de comunicação, bem como por outros fatores que impossibilitem a transferência de dados por parte dos proponentes.

6.4. Os proponentes ficam obrigados a manter a validade da proposta por, pelo menos, **90 (noventa) dias**, contados a partir da data limite estipulada para entrega das propostas.

6.5. Serão desconsideradas propostas que apresentem valor irrisório, contrariem os termos deste chamamento ou tenham condições aviltantes.

6.6. Nas propostas não serão aceitas divisão de risco ou responsabilidade, ou ainda custeio de qualquer adaptação pelo Clube para atingir o fim pretendido.

6.7. Após seleção da proposta vinculante, não será aceito para desfazimento do negócio motivos, tais como: análise mercadológica das vendas do empreendimento, com indicação desfavorável quanto à implementação do empreendimento naquela região; alteração de legislação edilícia e urbanística que comprometa negativamente as condições técnico-financeiras da incorporação imobiliária; a não aprovação dos projetos de transformação de uso pela Prefeitura Municipal, ou por cada um dos demais órgãos públicos municipais, estaduais e federais a que este tenha que necessariamente ser submetido para licenciamento; a não obtenção da aprovação de projeto para financiamento à produção ou outra modalidade ou programa de crédito junto à instituição financeira para execução do projeto; a instauração de processo de declaração de utilidade pública, desapropriação ou tombamento, que afetem o imóvel, no todo ou em parte, por qualquer órgão público; a constatação da necessidade de retificação por via administrativa ou judicial da matrícula do imóvel, que inviabilize o desenvolvimento do projeto conforme pretendido pelo proponente; caso seja necessária a aquisição de outorga onerosa ou potencial construtivo, isto é, imposta a realização de contrapartida onerosa pela Municipalidade ou pelos demais órgãos públicos envolvidos, para que assim, seja possível a aprovação do projeto, e, em decorrência de tal fato, ocorra a inviabilidade econômica na realização do empreendimento pretendido; ocorrendo oposição extrajudicial e/ou judicial através de terceiros requerendo para si a posse domínio e/ou propriedade do imóvel.

6.8. As dimensões do imóvel informadas neste chamamento e no respectivo Instrumento Particular a ser celebrado são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, o imóvel em

seu estado, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

6.9. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, na forma do item acima.

6.10. Somente serão aceitas propostas para as partes objeto deste chamamento como um todo. Não será negociado parte, qualquer que seja, do imóvel oferecido. As propostas serão submetidas ao Grupo de Trabalho da Diretoria para avaliação e aprovação para continuidade da negociação.

6.11. Não há valor mínimo e o Clube está flexível quanto ao modelo de negócio e à forma de pagamento, contudo, somente serão encaminhadas para a fase vinculante as propostas mais vantajosas, considerando ainda como critério de valorização da proposta aquela que oferecer maior sinal em moeda corrente.

6.12. A proposta deve indicar a descrição do empreendimento a ser realizado no imóvel, seus usos e finalidades, o ciclo de vida do projeto, com período de cada etapa (projeto, licenciamento, obra e entrega) e seus prazos correspondentes, o preço ofertado, a forma de pagamento e demais informações pertinentes para entendimento e avaliação do Grupo de Trabalho da Diretoria do Clube.

6.13. Propostas que de algum modo sejam correlacionados às atividades fim do Clube, bem como áreas científicas, técnicas e/ou acadêmicas ligadas à Engenharia, serão objeto de valorização na avaliação.

6.14. Será critério de valorização da avaliação das propostas apresentadas aquelas que sejam de empresas de engenharia ou entidades que tiverem maior número funcionários e dirigentes associados ao Clube de Engenharia, ou de pessoas físicas associadas ao Clube.

6.15. Os proponentes que obtiverem aprovação de suas PROPOSTAS NÃO VINCULANTES pelo Grupo de Trabalho da Diretoria poderão apresentar **PROPOSTA VINCULANTE**. Somente participarão da fase vinculante as proponentes que ofertarem as propostas não vinculantes nesta fase do chamamento.

6.16. A melhor **PROPOSTA VINCULANTE** escolhida será convocada para efetivação do negócio.

## 7. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Os pavimentos indicados no objeto do chamamento poderão ter usos e atividades conforme legislação municipal, estadual e federal vigente.

7.2. Não poderá se dar o uso para manifestação religiosa, qualquer que seja a orientação.

7.3. As transformações de uso, adaptações ou reforma, bem como seu licenciamento nos órgãos competentes, serão promovidas e custeadas pelo proponente.

## 8. DA CONFIDENCIALIDADE E PROPRIEDADE INTELECTUAL

8.1. Esse chamamento e seus anexos, bem como demais informações disponibilizadas, são de propriedade intelectual do Clube de Engenharia e são confidenciais, para uso exclusivo de





BRASIL

seu destinatário e com a finalidade exclusiva de desenvolvimento de proposta para realização de negócio imobiliário. O proponente de antemão concorda em não utilizar o documento para outros fins, nem repassar a terceiros sem prévia autorização do Clube, comprometendo-se e se obrigando a tomar todas as medidas necessárias à proteção destas Informações Confidenciais.

8.2. Os direitos autorais sobre as propostas e suas informações, levantamentos, conceitos, planejamento, projetos e demais dados e documentos apresentados serão cedidos ao Clube, podendo ser utilizados total ou parcialmente, de acordo com critérios de oportunidade e conveniência definidos pelo Clube. Não será atribuída qualquer espécie de remuneração em decorrência dos direitos emergentes da propriedade intelectual.

## **9. DAS PENALIDADES**

9.1. O proponente que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas em sua documentação para credenciamento, habilitação e proposta, não mantiver a proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento deste chamamento, apresentar documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa, cometer fraude fiscal, não assinar o Instrumento Particular cabível se sua proposta for aceita ou não efetivar o pagamento devido dentro dos prazos assinalados no referido instrumento, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- (a) Advertência;
- (b) Multa de até 10% (dez por cento) do valor do negócio.

9.2. Em caso de atraso no pagamento, seja do valor integral, seja de parcelamento, o proponente pagará, além do principal atualizado monetariamente pela variação do índice de preços ao consumidor amplo especial (IPCA-E), juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% sobre o valor integral ou da parcela se o atraso exceder a 30 (trinta) dias.

9.3. As penalidades só deixarão de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceito pelos responsáveis do Clube.

## **10. DO FORO JUDICIAL**

10.1. O Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro será o foro judicial competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou demandas relativas à realização do negócio imobiliário do imóvel.

## 11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Será dado retorno formal a todos os participantes que apresentarem propostas sobre o resultado de aprovação ou não prosseguimento da realização do negócio imobiliário do referido imóvel, ou da desconsideração da proposta. O Clube se reserva o direito, contudo, de não tecer maiores esclarecimentos dos motivos pelo qual a proposta não ter sido aceita.

11.2. A participação deste chamamento implica na cessão do direito de uso de imagem, para fins exclusivos da divulgação e publicidade do resultado.

11.3. Fica O Grupo de Trabalho da Diretoria autorizado a alterar a data limite de recebimento de propostas, adia-la e/ou revoga-la, comunicando aos interessados que tiverem se manifestado por e-mail.

11.4. A participação do presente chamamento implica aceitação plena e irrevogável das condições deste chamamento e de seus anexos.

11.5. Os casos omissos serão resolvidos pelo Grupo de Trabalho da Diretoria.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2023.

PRESIDENTE DO CLUBE DE ENGENHARIA

## ANEXO II

Planta de arquitetura e levantamento topográfico



## REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO

MATRÍCULA

51.715

FICHA

01

AGP

01 de novembro de 1979.-

IMÓVEL

Estrada da Ilha, terreno com 618.248,514m<sup>2</sup> que corresponde a ---/129,9/1000 da Fazenda de Guaratiba, a 80,70m da confluência da Estrada do Morro Cavado, com a Estrada da Matriz e Estrada da Ilha, lado esquerdo da Estrada da Ilha na direção da Barra de Guaratiba FREGUEZIA DE GUARATIBA. Inscrição FRE 153.237 CL 161.300. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES. O terreno mede de frente para a Estrada da Ilha em linha quebrada de 3 segmentos de 50,00m, 250,00m e / 522,00m lado direito pela Estrada do Morro Cavado em linha quebrada de 6 segmentos, 300,00m, 150,00m, 80,00m, 70,00m, 60,00m, 72,00 metros (garganta) lado esquerdo em linha reta partindo do marco da cruz até a Estrada da Ilha com 885,00m pelos fundos em linha quebrada de 13 segmentos de 90,77m, 83,17m, 50,56m, 30,85m, 50,76m, / 45,06m, 90,84m, 106,37m, 60,00m, 87,96m, 86,40m, 35,68m, 213,45m, confrontando na frente com a Estrada da Ilha e com terras do Espólio de Maria da Conceição Cruz, sendo 822,00m pela Estrada da Ilha e 70,00m pelas terras do Espólio de Maria da Conceição Cruz, à direita com a Estrada do Morro Cavado com 772,00m até a garganta à esquerda com terras dos herdeiros de João Gadematori Garcia da Rosa, pelos fundos com terras da antiga Fazenda da Engenhoca com 608,38m e com terras da Fazenda do Çarapiã com 423,49m. PROPRIETÁRIOS- ESPÓLIO DE JOÃO BAPTISTA JANONI. TÍTULO AQUISITIVO - L9. / 3-FD nº. 76016 fls 204. Rio de Janeiro 01 de novembro de 1979. Tec. Jud. Juramentado *João Baptista Janoni Filho* O Oficial *João Baptista Janoni Filho*

00051715



R-1

PARTILHA - TRANSMITENTE - Espólio de João Baptista Janoni, falecido sem testamento e no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens Adelaide Janoni, também falecida, tendo sido inventariante João Baptista Janoni Filho. ADQUIRENTE - 1)- Espólio de / ADELAIDE JANONI, adquirindo 129,9/2.000: 29)- Espólio de MIGUEL DO CARMO, adquirindo 129,9/10.000: 39)- ANGELINA JANONI PEIXOTO e seu segue verso.



AA46426672 03/17



# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

51.715

FICHA

01

VERSO

marido ANTONIO PEIXOTO, ela brasileira, do lar, ele portuguez, comerciante, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 008.782.197/49, identidades respectivamente do IFP 2.681.769 e do INI RG 314.098 RE/1.069.549, domiciliados e residentes nesta cidade, adquirindo, ----/129,9/10.000: 49)- ZELIA JANONI CORRÊA, brasileira, viuva, do lar, / CPF338.112.887/68, identidade IFP 550.411, domiciliados e residente nesta cidade, adquirindo 129,9/10.000: 59)- JOÃO BAPTISTA JANONI FILHO e sua mulher CLAIR LIMA JANONI, brasileiros, casados pelo regime da comunhão da bens, ele lavrador, ela do lar: C.P.F.108822437/72, / identidades do IFP 382.878 e 3.187.301 respectivamente, domiciliados e residentes nesta cidade, adquirindo 129,9/10.000: 6)- Espólio de / JOSÉ BAPTISTA JANONI adquirindo 129,9/10.000. FORMA DO TITULO - Formal de Partilha de 02/01/1979 da 2a Vara de Orfãos e Sucessões, Cartório do 1º. Ofício, contendo sentença de 13/12/1978 e aditamento de 29 de março de 1979 e 21 de maio de 1979. VALOR - Cr\$1.000,00. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO- Guia nº. 2.589.764 paga em 7/12/62. Rio de janeiro, 01 de novembro de 1979.

Tec. Jud. Juramentado

O Oficial

R-2

PARTILHA DE 129,9/10.000 DO IMÓVEL: - TRANSMITENTE: - o Espolio de MIGUEL CARMO, semtestamento, de que foi inventariante, a viúva CORINA JANONI CARMO.- ADQUIRENTES: 1)CORINA JANONI GASPAS, brasileira, funcionária pública, casada em 2ªs nupcias com MANUEL JOSE GASPAS, - CPF nº 111.734.837. - 2)SARA CARMO PINHEIRO, brasileira, casada pelo regime da comunhão de bens com GILMAR DE CARVALHO PINHEIRO, CPF nº 009.859.531/87.- VERA MARINA CARMO NUNES, brasileira, casada pelo regime da comunhão de bens com RUY BARCELLOS NUNES, ele M.Ex. nº ---- 1G-912148, CPF nº 067.583.557/72, ela do lar, todos residentes e - domiciliados nesta cidade, na proporção de 129,9/20.000 para o 1º e 129,9/40.000 para os 2ºs e 3ºs adquirentes.- FORMA DO TITULO: - Formal de Partilha da 8ª Vara de Orfãos e Sucessões, de 24.06.1982.-

segue na ficha 02







REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

51.715

FICHA

02

VERSO

Tec. jud. Juramentado  
OFICIAL

*Luca de Souza Pereira*

R-06

REVISÃO DE NUMERAÇÃO- A requerimento de 27.11.1984 e Certidão da -  
Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos nº 247.493 de -  
13.12.1984, hoje arquivados, fica averbado que de acordo com a re-  
visão de numeração efetuada em 1954 na Estrada da Ilha, os antigos  
nº 36 e 275, passaram a ter os nº 241 e 721, da citada Estrada, ins-  
crito no PRTI sob a inscrição 0153237. Rio de Janeiro, 08 de janei-  
ro de 1985.

Tec. jud. Juramentado  
OFICIAL

*Luca de Souza Pereira*

JLB

Av.7

RETIFICAÇÃO - Por aditamento datado de 22/03/85, contido no Formal  
de Partilha de 24/06782 da 8ª Vara de Órfãos e Sucessões, contendo  
sentença de 11.05.82, fica retificado o R.02 desta matrícula, para  
tornar certo que o nome do esposo da segunda adquirente é GILMAR /  
CARVALHAES PINHEIRO e não como constou.- Rio de Janeiro, 18 de /  
abril de 1985.

Tec. Jud. Juramentado  
O Oficial

*Luca de Souza Pereira*

R.08

COMPRA E VENDA. - Por escritura de 11/10/84, L9. 3752 fls. 01 do 29  
Ofício de Notas; 1)- ESPÓLIO DE ADELAIDE JANONI, representado por  
seu inventariante João Baptista Janoni Filho, conforme Alvará cita-  
do no título; 2)- JOÃO BAPTISTA JANONI FILHO, lavrador e sua mulher  
CLAIR LIMA JANONI, do lar, brasileiros, casados pela comunhão de  
bens, Identidades nºs. 363878 e 3187301 ambas do IFP, CPF nº. 108.  
822.437/72, residentes nesta cidade; 3)- ESPÓLIO DE ANTONIO PEIXO-  
TO, representado por sua inventariante Angelina Janoni Peixoto, /  
conforme Alvará citado no título; 4)- CORINA JANONI GASPARG, funcio-  
nária pública estadual, viúva, Identidade nº. 2079230 do IFP, CPF  
continua na ficha 03.-

3P



9º RGI - Registro de Dúctas Tabela 03/4

Protocolo de Certidão No. 57988/2017

Certidão	R\$471,70	Lei 6370/2012 (FUNDI)	R\$ 481,42
Total Excluídos	R\$472,72	Lei 3217/1999 (FETI)	R\$ 481,42
Lei 4664/2005 (FUNDECO)	R\$ 443,56	Lei 111/2006 (FUNFERO)	R\$ 443,56
Lei 6231/2012 (FUNAFPEO)	R\$ 412,05	Total	R\$ 426,95

REGISTRO GERAL

MATRICULA

51.715

FICHA

03



CPF nº. 111.734.837/72, residente nesta cidade; 5)- SARA CARMO PINHEIRO, do lar e seu marido GILMAR CARVALHAES PINHEIRO, militar, brasileiros, casados pela comunhão de bens, Identidades nºs. 1G-511605 e / 018274220-5 ambas do Min. do Ex., CPF nº. 009.849.531/87, residentes em Brasília-DF.; 6)- VERA MARINA CARMO NUNES, do lar e seu marido RUY BARCELLOS NUNES, advogado, brasileiros, casados pela comunhão de bens, / Identidades nºs. 010200521-2 do Min. do Ex. e 5216 da OAB/DF, CPF nº 067.533.557/72, residentes em Brasília-DF; 7)- ESPÓLIO DE JOSÉ BAPTISTA JANONI, representado por sua inventariante Francisca Caldeira de Alvarenga Janoni, conforme Alvará citado no título, venderam o imóvel / ao CLUBE DE ENGENHARIA, com sede nesta cidade, CGC nº. 33.489.469/000195, pelo valor de Cr\$6.000.000,00 tendo sido pago o Imposto de Transmissão pela Guia nº. 2436939 em 10/07/75.- Rio de Janeiro, 18 de abril de 1985.

Tec. Jud. Juramentado

O Oficial

*[Handwritten signature]*

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula 051715, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos eventuais ônus reconhecidos por lei gravando o imóvel dela objeto, desde 29/07/1937, data da fundação deste Serviço Registral, até hoje; não havendo no Indicador Pessoal, qualquer indisponibilidade para o(s) detentor(es) de seu domínio e de seus direitos. Dou fé.

Eu, *[Handwritten name]*, conferi esta certidão de ônus reais. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2017.

*[Handwritten signature]*

Nº 2017 / 057988

- 01ª Ofic.ª Substitua: ADILSON ALVES MENDES - CTPS 870017 - RJ
- 1ª Ofic.ª Substitua: GUSTAVO RIBEIRO MENDES - CTPS 874420 - RJ
- 2ª Ofic.ª Substitua: CARLOS GUSTAVO B. RUSCHEL CRUZ - CTPS 2379 0111 - RJ
- 3ª Ofic.ª Substitua: EUSEU DA SILVA - CTPS 54226058 - RJ
- 4ª Ofic.ª Substitua: MARCELO LUCIANA DE MOURA - CTPS 68254083 - RJ
- 10ª Ofic.ª Substitua: GLORIA MARIA ROCHA E CARVALHO - CTPS 81788015 - RJ

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECDE70200 BFS  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.trj.jus.br/sitepublico>



AAAB42874 05/17

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

6426874

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

--

**ANEXO I**

Certidão de matrícula registro do imóvel



TERMO DE RESPONSABILIDADE

CLUB DE ENGENHARIA PROPRIETÁRIO E ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AUTORIA DO PROJETO EXECUÇÃO DA OBRA DO PREDIO DE USO EXCLUSIVO DESTINADO A CLUBES, RESERVATÓRIOS, LOCALIZADO NA ESTRADA DA ILHA Nº 241 E 721 - GUARATIBA, RIO DE JANEIRO, RJ. DEBORA SOBRINHA DA SILVA, PRESIDENTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E A TERCEIRA, SUPLENTE ATENDIDA PELO NITIDAMENTE AS DISPOSIÇÕES DO PARÁGRAFO 3º DO ART. 1º DA LEI Nº 3354/2011.

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES  
ARQUITETA E URBANISTA - CAUJAN 499 E

PROPRIETÁRIO

OS ASSINADOS ASSUMEM RESPONSABILIDADE PELO PROJETO DE ARQUITETURA (PRPA) DO PREDIO DE USO EXCLUSIVO DESTINADO A CLUBES, RESERVATÓRIOS, LOCALIZADO NA ESTRADA DA ILHA Nº 241 E 721 - GUARATIBA, RIO DE JANEIRO, RJ. DEBORA SOBRINHA DA SILVA, PRESIDENTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E A TERCEIRA, SUPLENTE ATENDIDA PELO NITIDAMENTE AS DISPOSIÇÕES DO PARÁGRAFO 3º DO ART. 1º DA LEI Nº 3354/2011.

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES  
ARQUITETA E URBANISTA - CAUJAN 499 E

DECLARAÇÃO DA RESOLUÇÃO CONSULTA SMO/SMSMU Nº 0012001  
OS ASSINADOS ASSUMEM RESPONSABILIDADE PELO PROJETO DE ARQUITETURA (PRPA) RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA (PROJETO) E O PROPRIETÁRIO ASSUMEM A COMPLETA RESPONSABILIDADE PELO CUMPRIMENTO DA LEI Nº 3354/2011 E DAS OUTRAS NORMAS EM VIGOR APLICÁVEIS À OBRA E ÀS SUAS FASES. A RESPONSABILIDADE PELOS OBRASÍVEIS PROJETOS, CÁLCULOS E REVISÕES PELA VIDA E EXECUÇÃO DE OBRAS E REVISÕES CABEM SEMPRE E EXCLUSIVAMENTE AOS PROFISSIONAIS QUE OS ASSINAM, ASSIM COMO A RESPONSABILIDADE PELA EXECUÇÃO DE OBRAS DE QUALQUER NATUREZA SERÁ ATRIBUÍDA EXCLUSIVAMENTE AOS PROFISSIONAIS QUE AS EXECUTAREM, SEM RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO, DO PROJETO OU DO EMPREITEIRO.

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES  
ARQUITETA E URBANISTA - CAUJAN 499 E

DECLARAÇÃO DO ASSINADO QUE NÃO É O 3354/2011 - SUSTENTABILIDADE

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES, ARQUITETA, CAUJAN 499 E, DECLARA POR OS DEVIDOS FINS QUE O PROJETO EM DEBORA SOBRINHA DA SILVA, PRESIDENTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, RJ, NÃO É O 3354/2011.

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES  
ARQUITETA E URBANISTA - CAUJAN 499 E

DECLARAÇÃO DE RESOLUÇÃO CONSULTA SMO/SMSMU Nº 0012001

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES, ARQUITETA, CAUJAN 499 E, DECLARA POR OS DEVIDOS FINS QUE O PROJETO EM DEBORA SOBRINHA DA SILVA, PRESIDENTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, RJ, NÃO É O 3354/2011.

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES  
ARQUITETA E URBANISTA - CAUJAN 499 E

TERMO DE RESPONSABILIDADE

OS ASSINADOS ASSUMEM RESPONSABILIDADE PELO PROJETO DE ARQUITETURA (PRPA) DO PREDIO DE USO EXCLUSIVO DESTINADO A CLUBES, RESERVATÓRIOS, LOCALIZADO NA ESTRADA DA ILHA Nº 241 E 721 - GUARATIBA, RIO DE JANEIRO, RJ. DEBORA SOBRINHA DA SILVA, PRESIDENTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E A TERCEIRA, SUPLENTE ATENDIDA PELO NITIDAMENTE AS DISPOSIÇÕES DO PARÁGRAFO 3º DO ART. 1º DA LEI Nº 3354/2011.

PROPRIETÁRIO

ROBERTA RODRIGUES DOS REIS MENDES  
ARQUITETA E URBANISTA - CAUJAN 499 E

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO PROFISSIONAL QUE ASSINA O PROJETO

OS ASSINADOS ASSUMEM RESPONSABILIDADE PELO PROJETO DE ARQUITETURA (PRPA) DO PREDIO DE USO EXCLUSIVO DESTINADO A CLUBES, RESERVATÓRIOS, LOCALIZADO NA ESTRADA DA ILHA Nº 241 E 721 - GUARATIBA, RIO DE JANEIRO, RJ. DEBORA SOBRINHA DA SILVA, PRESIDENTE DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E A TERCEIRA, SUPLENTE ATENDIDA PELO NITIDAMENTE AS DISPOSIÇÕES DO PARÁGRAFO 3º DO ART. 1º DA LEI Nº 3354/2011.

(AUTOR DO PROJETO)

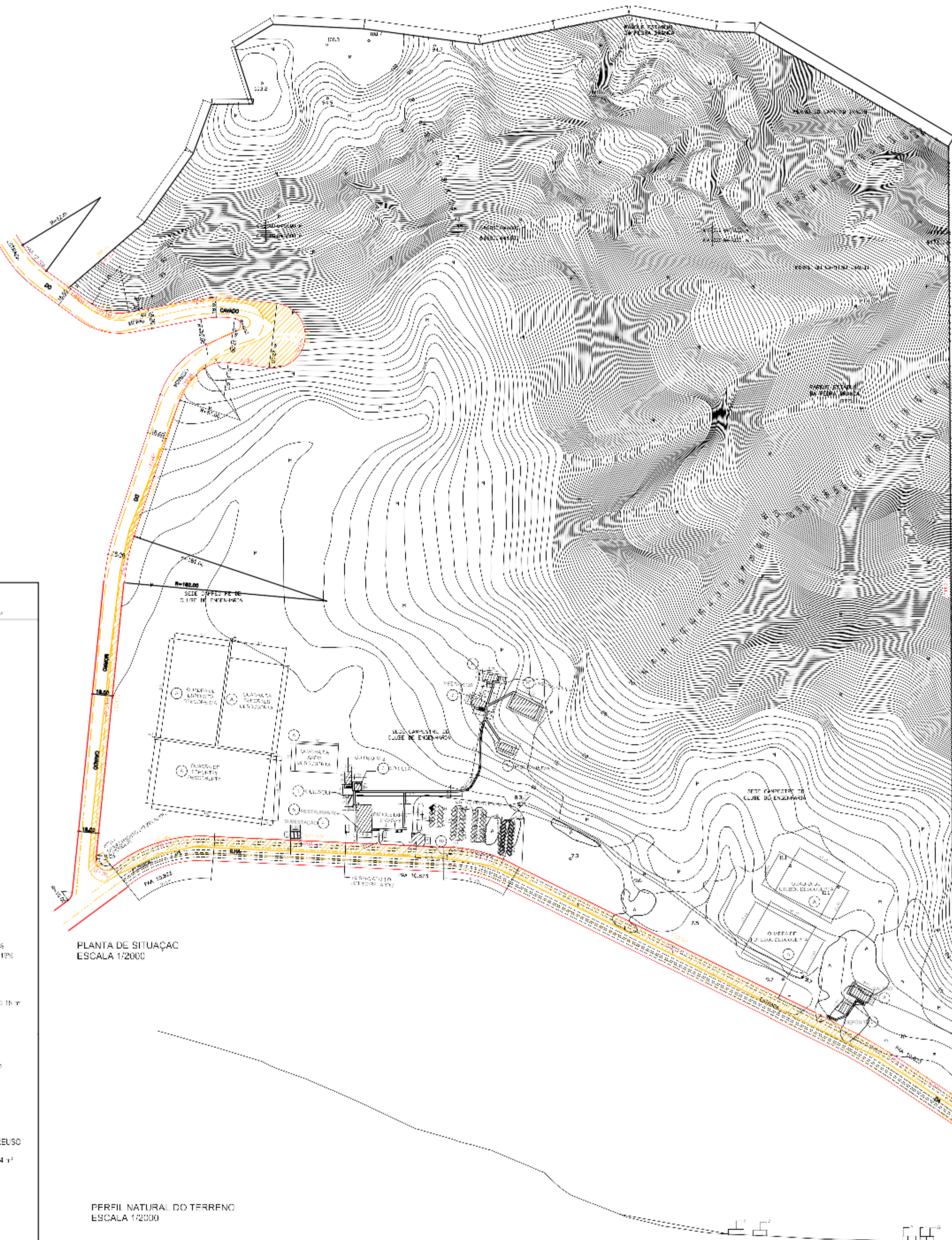
(PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA OBRA)

PROJETO PARA LEGALIZAÇÃO DE PREDIO DE USO EXCLUSIVO DESTINADO A CLUBES COM UM PAVIMENTO E DEPENDÊNCIAS, LOCALIZADO NA ESTRADA DA ILHA 241 E 721 - GUARATIBA, RIO DE JANEIRO, RJ.

PLANTA DE SITUAÇÃO PERFIL NATURAL DO TERRENO	ESCALA 1/2000	01
---	---------------	----

PROPRIETÁRIO	CLUBE DE ENGENHARIA
PRED / PRPA	Roberta Rodrigues dos Reis Mendes Arquiteta e Urbanista CAUJAN 499 E

OBSERVAÇÕES OBRAS CONCLUÍDAS	PROCESSO: 02/05/000.124/2020
---------------------------------	---------------------------------



PLANTA DE SITUAÇÃO  
ESCALA 1/2000

PERFIL NATURAL DO TERRENO  
ESCALA 1/2000

QUADRO DE ÁREAS:  
101 - 118 265,17 m²  
RELEVADO 121.627,75 m²  
ÁREA PERMISSÍVEL: 608.536,38 m²

- CONSTRUÇÃO POR BLOCO
1. QUINSCULO 1  
ATC: 51,89 m²  
EDICULA: 51,65 m²
  2. QUINSCULO 2  
ATC: 36,75 m²  
EDICULA: 68,95 m²
  3. QUINSCULO 3  
ATC: 37,98 m²  
EDICULA: 37,69 m²
  4. QUINSCULO 4  
ATC: 33,31 m²  
ED. PRINC: 41,63 m²
  5. RESTAURANTE  
ATC: 34,84 m²  
ED. PRINC: 21,29 m²  
VARANDA: 219,27 m²
  6. VESTIÁRIO MASC.  
ATC: 35,85 m²  
ED. PRINC: 53,63 m²
  7. VESTIÁRIO FEM.  
ATC: 34,70 m²  
ED. PRINC: 54,70 m²
  8. CALPAÇO  
ATC: 164,22 m²  
ED. PRINC: 169,02 m²
  9. PORTARIA  
ATC: 25,72 m²  
ED. PRINC: 23,72 m²
  10. PORTARIA  
ATC: 53,11 m²  
ED. PRINC: 53,11 m²
- ATC: 1.047,19 m²  
ATE PERMITIDA: 926.534,57 m²  
ATE PROJETADA: 1.017,19 m²  
TAXA DE OCUÇÃO PERMITIDA: 70%  
TAXA DE OCUÇÃO PROJETADA: 0,18%

GERAL:  
EDIFICAÇÃO PRINCIPAL: 827,32 m²  
VARANJAS: 219,27 m²  
A - QUADRA DE RECREIO: 18.200,18 m²  
B - PISCINA: 382,79 m²  
EDICULA: 158,42 m²

CALCULO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO:  
1 VAGA / 120 m² DE ÁREA ÚTIL  
1.113,4 m² / 120 m² = 9,28 = 9 VAGAS  
VAGAS PROJETADAS: 92 VAGAS  
VAGAS PNEU: 1  
VAGAS DE BOMBAS: 1

BICICLETARIO:  
1 VAGA / 100 m² DE ÁREA ÚTIL  
VAGAS PROJETADAS: 1

CALCULO TAVOUCO DE RETARDO E REUSO  
ÁREA TOTAL IMPERMEÁVEL: 2.131,04 m²

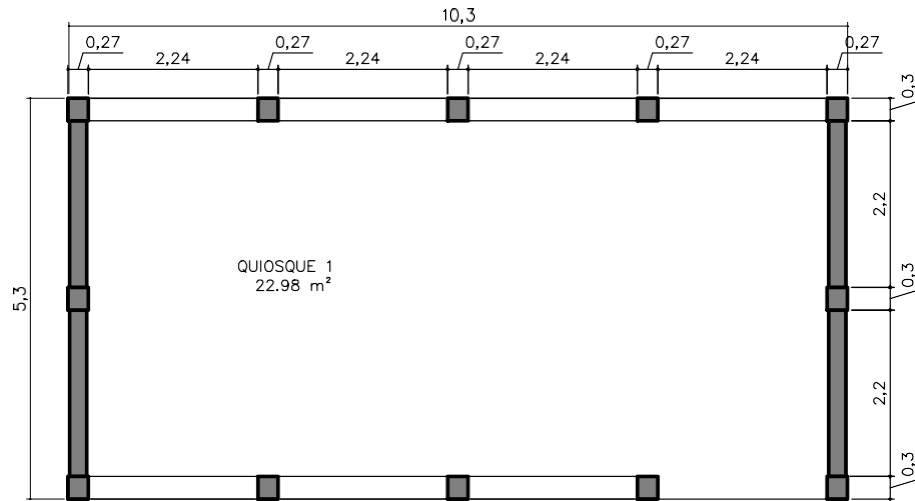
VOLUME CONSTRUIDO:  
VOLUME CONSTRUIDO: 1.017,19 m³  
VOLUME: 22,37 m³

VOLUME CONSTRUIDO:  
VOLUME CONSTRUIDO: 1.017,19 m³  
VOLUME: 22,37 m³

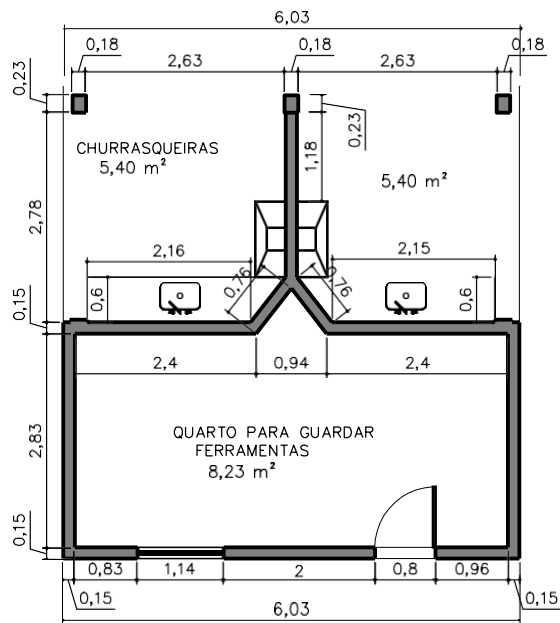




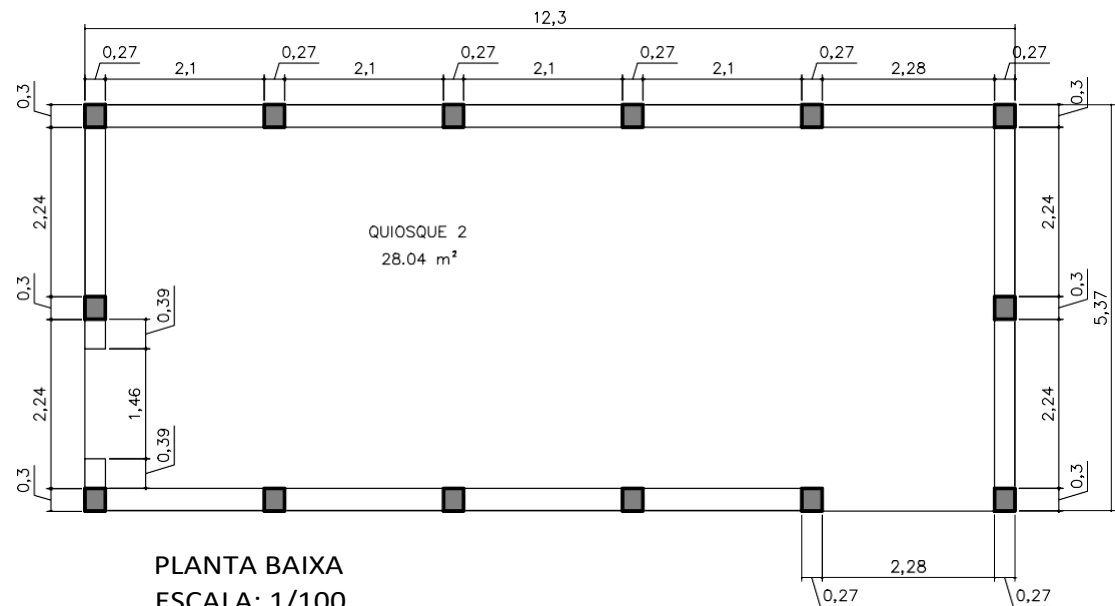




PLANTA BAIXA  
ESCALA: 1/100



PLANTA BAIXA  
ESCALA: 1/100



PLANTA BAIXA  
ESCALA: 1/100

D(S(NKO: ANA HÔCIA MIRANDA  
JAN./2018