

CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº 003/2023/SGM-SEDP

PROCESSO SEI Nº 6011.2023/0000231-4

**ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA PROFESSOR ASCENDINO REIS, ESQUINA
COM A RUA BORGES LAGOA, SUBDISTRITO DE INDIANÓPOLIS**

ANEXO H DO EDITAL- MINUTA DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

[MINUTA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA A SER CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA DE SÃO PAULO E O ADJUDICATÁRIO DO IMÓVEL NO ÂMBITO DA CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº 003/2023/SGM-SEDP]

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado,

- a) Como promitente vendedora, a **Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP)**, pessoa jurídica de direito público interna, inscrita no CNPJ sob nº 46.392.130/0001-18, com sede nesta Capital, no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá nº 15, Centro, CEP 01002-900, neste ato representada pelo [●], [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [●], CPF/MF [●], nos termos do art. 14 do Decreto Municipal nº 59.658, de 04 de agosto de 2020, conforme Título de Nomeação nº [●], de [●] de [●] de 20[●], a seguir denominada apenas por “VENDEDORA”; e, de outro lado,
- b) como promissário adquirente, [●], [qualificação completa], a seguir denominado apenas por “ADQUIRENTE”;

VENDEDORA e ADQUIRENTE, doravante denominados em conjunto como “PARTES” e, individualmente, como “PARTE”,

CONSIDERANDO:

- a) a autorização dada à VENDEDORA pela Lei Municipal nº 17.590, de 04 de agosto de 2021, para alienação, por licitação, na modalidade de concorrência, do imóvel objeto deste instrumento, com suas construções e benfeitorias;
- b) o Edital de Concorrência nº 003/2023/SGM-SEDP (“EDITAL”), que teve por objeto a alienação dos imóveis objeto deste instrumento, no estado em que se encontram;
- c) que o objeto da licitação foi adjudicado ao ADQUIRENTE, conforme ata publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de [●] de [●] de [●];
- d) que, nos termos da legislação pertinente, o resultado da licitação foi devidamente homologado e adjudicado o objeto ao licitante declarado vencedor, por despacho de [●] de [●] de [●], publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em [●] de [●] de [●];

e) a previsão do EDITAL de celebração entre a VENDEDORA e o ADQUIRENTE de compromisso de compra e venda para regular obrigações a serem cumpridas até que seja assinada a escritura de compra e venda do imóvel; e

f) o disposto no Processo Administrativo SEI nº [●].

Têm as PARTES acima qualificadas, entre si justas e contratadas, nos termos previstos pelo EDITAL, este Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos ("CONTRATO"), subordinado às cláusulas e condições a seguir transcritas.

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. A VENDEDORA é única e exclusiva proprietária dos imóveis abaixo descritos ("IMÓVEL"):

a) Imóvel 1: localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, Subdistrito de Indianópolis, com cerca de 1.132,50 m² (um mil e cento e trinta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, objeto do Croqui Patrimonial nº 200192 e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO instituído pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, com base no Decreto Municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, sem registro cartorário;

b) Imóvel 2: localizado na Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis, com cerca de 4.632,50 m² (quatro mil, seiscentos e trinta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, objeto do Croqui Patrimonial nº 200192 e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO instituído pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, com base no Decreto Municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, sem registro cartorário; e

c) Imóvel 3: localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, Subdistrito de Indianópolis, com cerca de 23.900 m² (vinte e três mil e novecentos metros quadrados), com construções/benfeitorias, objeto da Matrícula nº 50.080, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, e e da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO instituída pelo Auto de Cessão 2118 com base na Lei nº 8893, de 18 de abril de 1979, formalizado pela escritura de 02 de fevereiro de 1982, l.278, fls.220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, averbada sob Av.03/M.50.080 do 14º Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.1. Sobre os **imóveis 1 e 2**, sem registro cartorário, foi instituído Termo de Permissão de Uso pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, com base no Decreto Municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, "TERMO DE PERMISSÃO DE USO").

1.1.2. Sobre o **imóvel 3** foi instituída Concessão Administrativa de Uso pelo Auto de Cessão 2118 com base na Lei Municipal nº 8893, de 18 de abril de 1979, formalizado pela escritura de 02 de fevereiro de 1982, l.278, fls.220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, averbada sob Av.03/M.50.080 do 14º RGI (“CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO”).

1.1.3. Tanto a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO quanto o TERMO DE PERMISSÃO DE USO serão revogados pelo Acordo de Rescisão a ser celebrado entre a PMSP, o ADQUIRENTE e a atual ocupante do IMÓVEL (“CONCESSIONÁRIA”), por meio do qual o ADQUIRENTE assumirá as obrigações decorrentes de referida extinção antecipada (“ACORDO DE RESCISÃO”).

1.2. A alienação do IMÓVEL está condicionada à rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e à revogação do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, que serão formalizadas por meio da celebração, entre a PMSP, o ADQUIRENTE e a CONCESSIONÁRIA, do instrumento jurídico de ACORDO DE RESCISÃO de que trata a CLÁUSULA 3ª.

1.2.1. Em caso de recusa da CONCESSIONÁRIA celebrar o ACORDO DE RESCISÃO, a PMSP tomará as medidas necessárias para a rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e à revogação do TERMO DE PERMISSÃO DE USO.

CLÁUSULA 2ª – DO COMPROMISSO, DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. A VENDEDORA se compromete e se obriga a vender ao ADQUIRENTE, o qual se compromete a adquirir, o IMÓVEL indicado na subcláusula 1.1, na forma “*ad-corpus*”, e no estado em que se encontra, mediante o cumprimento das cláusulas e condições aqui estipuladas e pelo preço total de R\$ [●] ([●]) (“PREÇO”).

2.1.1. O PREÇO deverá ser atualizado de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou, na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, caso entre o termo inicial da data de apresentação das propostas no âmbito do EDITAL e o termo final para emissão da guia de arrecadação tenha transcorrido mais de 1 (um) ano.

2.2. O pagamento do PREÇO será feito conforme estabelecido no EDITAL, sendo que:

a) A quantia recolhida para fins de habilitação, no valor de R\$ [●] ([●]), compõe o PREÇO e foi recolhida a título de sinal, na data da publicação do despacho de adjudicação e de homologação do IMÓVEL ao ADQUIRENTE no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;

b) O PREÇO deverá ser pago em moeda corrente nacional ou em cheque administrativo, nominativo à PMSP, mediante depósito por meio de guia de arrecadação.

2.3. O saldo do PREÇO será pago à VENDEDORA [por meio de parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas acrescidas de encargos financeiros iguais a taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), tomando-se como índice-base o divulgado no mês imediatamente anterior ao da data de apresentação das propostas no âmbito da Concorrência Nacional nº 003/2023/SGM-SEDP e como índice-reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela, devendo a primeira parcela ser paga no prazo de 30 (trinta) dias da data de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo do resultado da licitação objeto da Concorrência Nacional nº 003/2023/SGM-SEDP, e a última parcela em até 12 (doze) meses do primeiro pagamento **OU** à vista, em uma única parcela].

2.4. A assinatura deste CONTRATO está condicionada à apresentação, pelo ADQUIRENTE, [do comprovante de pagamento do saldo do PREÇO, nos termos do EDITAL **OU** do comprovante de pagamento da primeira parcela do saldo do PREÇO do IMÓVEL, bem como sua fiança bancária ou seguro-garantia, nos termos do EDITAL].

2.5. [Em caso de parcelamento, o ADQUIRENTE deverá prestar fiança bancária ou seguro-garantia do valor remanescente do PREÇO como condição para assinatura deste CONTRATO.

2.5.1. As modalidades de garantia poderão ser combinadas para cobrir a totalidade do valor remanescente do PREÇO a ser garantido, e deverão observar as regras estabelecidas no EDITAL].

CLÁUSULA 3ª – DO ACORDO DE RESCISÃO, DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL E DA QUITAÇÃO DO VALOR DE INDENIZAÇÃO

3.1. O ACORDO DE RESCISÃO regrado pelo EDITAL será celebrado entre a PMSP, o ADQUIRENTE e a CONCESSIONÁRIA no dia [●] de [●] de [●].

3.2. O ACORDO DE RESCISÃO estipulará, no mínimo, os itens a seguir indicados:

- a) a rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e das obrigações dela decorrentes;
- b) a revogação do TERMO DE PERMISSÃO DE USO e das obrigações dele decorrentes;
- c) a assunção, pelo ADQUIRENTE, de todas as obrigações da PMSP frente à CONCESSIONÁRIA, decorrentes da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, inclusive, mas não se limitando, à integral responsabilidade pelo custeio e operacionalização do pagamento do valor de indenização devido à CONCESSIONÁRIA, conforme regramento previsto nesta CLÁUSULA 3ª;

- d)** o valor base da indenização devida à CONCESSIONÁRIA decorrente da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, a ser paga pelo ADQUIRENTE na hipótese deste optar por ser imitido na posse do IMÓVEL previamente ao término do prazo restante CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, que não deverá ser inferior ao montante de R\$ [●] (●), equivalente à amortização das benfeitorias do IMÓVEL por referido período;
- e)** a outorga de quitação irrestrita, pelo ADQUIRENTE, em face da PMSP, em relação a toda e qualquer obrigação e responsabilidade no âmbito do CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO;
- f)** a data limite para a desocupação do IMÓVEL pela CONCESSIONÁRIA, se este for o interesse do ADQUIRENTE, conforme indicado nesta CLÁUSULA 3ª;
- g)** a data de assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL; e
- h)** a indicação de instituição de alienação fiduciária do IMÓVEL em favor da PMSP, caso o valor de indenização não esteja quitado pelo ADQUIRENTE até a data de assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL.

3.3. [Para fins de celebração do ACORDO DE RESCISÃO de que trata esta CLÁUSULA 3ª, o ADQUIRENTE indica seu interesse na imissão direta na posse do IMÓVEL no prazo restante da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, resultando na desocupação do IMÓVEL pela CONCESSIONÁRIA.]

3.3.1. A desocupação do IMÓVEL deverá ocorrer até a data de assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL, mediante assunção, pelo ADQUIRENTE, do pagamento do valor da indenização estipulado no EDITAL e no ACORDO DE RESCISÃO.]

3.3.2. [O valor da indenização será pago pelo ADQUIRENTE à CONCESSIONÁRIA previamente à lavratura da escritura de compra e venda do IMÓVEL, observadas as regras previstas no EDITAL OU Para garantir o pagamento do valor da indenização devido pelo ADQUIRENTE à CONCESSIONÁRIA, a escritura pública de compra e venda do IMÓVEL será lavrada com a instituição de alienação fiduciária do IMÓVEL em favor da PMSP, observadas as regras previstas no EDITAL].

3.3.3. [Ficará o ADQUIRENTE responsável pelos custos e procedimentos necessários à instituição da alienação fiduciária de que trata a subcláusula anterior].

3.4. [Para fins de celebração do ACORDO DE RESCISÃO de que trata esta CLÁUSULA 3ª, o ADQUIRENTE indica seu interesse na imissão direta na posse do IMÓVEL apenas após o fim do prazo da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, não sendo necessária a desocupação do IMÓVEL pela CONCESSIONÁRIA.]

3.4.1. Considerando que a posse do IMÓVEL permanecerá com a CONCESSIONÁRIA pelo prazo restante da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, não será devido valor de indenização pelo ADQUIRENTE à CONCESSIONÁRIA.

3.4.2. O instrumento particular que regerá a relação jurídica para a manutenção da CONCESSIONÁRIA na posse do IMÓVEL pelo prazo restante da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO estabelecerá a penalidade e o obrigação de pagamento de indenização pelo ADQUIRENTE à CONCESSIONÁRIA, caso o ADQUIRENTE descumpra o pactuado quanto à imissão na posse do IMÓVEL.]

3.5. A despeito do ACORDO DE RESCISÃO, poderá o ADQUIRENTE celebrar acordos privados com a CONCESSIONÁRIA para estabelecer uma relação jurídica para [a manutenção da CONCESSIONÁRIA na posse do IMÓVEL OU definir condições do plano de pagamento do valor de indenização], ou, ainda, para quaisquer eventuais outros ajustes que convierem às partes, isentando a PMSP de quaisquer responsabilidades decorrentes de tais acordos privados.

3.5.1. Todo e qualquer valor no âmbito da rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, que venha a ser discutido ou definido nos acordos privados, será de integral responsabilidade do ADQUIRENTE, não podendo, em nenhuma hipótese, ser imputado à PMSP.

3.5.2. O eventual plano de pagamento do valor de indenização e outros valores negociados entre o ADQUIRENTE e a CONCESSIONÁRIA deverá prever a [conclusão do pagamento do valor da indenização e emissão de termo de quitação até a data de assinatura de escritura pública OU instituição de alienação fiduciária do IMÓVEL, em favor da PMSP, na ocasião da lavratura da escritura de compra e venda, para garantia das obrigações do ADQUIRENTE assumidas no ACORDO DE RESCISÃO].

CLÁUSULA 4ª – DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

4.1. As PARTES assinarão a escritura de compra e venda do IMÓVEL, na data estabelecida no ACORDO DE RESCISÃO, observando as regras previstas no EDITAL.

4.2. [Em até 30 (trinta) dias antes da data de assinatura da escritura pública, a VENDEDORA deverá comprovar que o IMÓVEL se encontra desocupado para imissão na posse pelo ADQUIRENTE na data de assinatura da escritura pública.]

CLÁUSULA 5ª – DA CESSÃO

5.1. O ADQUIRENTE não poderá ceder ou, a qualquer título, transferir os direitos decorrentes deste CONTRATO sem a expressa anuência da VENDEDORA, que deverá manifestar sua concordância, intervindo no ato.

5.1.1. A eventual cessão ou transferência de direitos deste CONTRATO a terceiro será efetuada mediante a assunção por este de todas as obrigações assumidas pelo ADQUIRENTE neste CONTRATO e no EDITAL.

CLÁUSULA 6ª – DO INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE

6.1. Qualquer atraso no pagamento do PREÇO pelo ADQUIRENTE ensejará a incidência de juros de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), ambos sobre o valor não adimplido.

6.1.1. [Na hipótese de pagamento parcelado, em caso de atraso no pagamento de parcela do saldo PREÇO por mais de 30 (trinta) dias da data prevista para o pagamento, a VENDEDORA poderá executar o seguro-garantia ou a fiança bancária prestada pelo ADQUIRENTE].

6.2. Em caso de desistência ou descumprimento dos prazos ou obrigações previstos neste CONTRATO por parte do ADQUIRENTE, este perderá a quantia recolhida para fins de habilitação, no valor de R\$ [●] ([●]), em favor da VENDEDORA, a título de multa, sendo-lhe, no entanto, garantida a prévia defesa.

6.2.1. Além da perda da quantia recolhida para fins de habilitação, no valor de R\$ [●] ([●]), poderá ser aplicada, a critério da VENDEDORA, a penalidade prevista pelo art. 87, inciso IV, da Lei Federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA 7ª – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A tolerância por qualquer das PARTES, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra PARTE, no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste CONTRATO ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constante, não acarretará o cancelamento das penalidades aqui previstas, nem dos poderes conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercício estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.1.1. O disposto nesta subcláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou não.

7.1.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima previstas, ainda que com a repetição referida, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste CONTRATO, as quais permanecerão integras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

7.2. As PARTES declaram que o presente CONTRATO constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

7.3. Ficam requeridos e autorizados todos os atos que se fizerem necessários no Registro de Imóveis competente.

7.4. As PARTES obrigam-se ainda a comunicar uma à outra qualquer mudança de endereço que venha a ocorrer.

7.5. As PARTES declaram que aceitam o presente CONTRATO em todos os seus expressos termos, relações e dizeres.

7.6. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente CONTRATO somente obrigará as PARTES se feito por escrito e assinado conjuntamente pela VENDEDORA e pelo ADQUIRENTE.

7.7. Fica eleito o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO.

7.8. O presente CONTRATO é assinado em caráter irrevogável e irretratável.

E, por estarem assim justas e contratadas, as PARTES firmam o presente CONTRATO, feito em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

PROMITENTE VENDEDORA:

[●]

PROMISSÁRIO ADQUIRENTE:

[●]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

**ÚLTIMA PÁGINA DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº 003/2023/SGM-SEDP**