



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL Coordenadoria de Desestatização e Parcerias

Viaduto do Chá, 15, 11º Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-900
Telefone: 3113-8000

**CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº
003/2023/SGM-SEDP**

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE
COMPRA E VENDA DO IMÓVEL**

PREÂMBULO

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

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 Coordenador de Desestatização e Parcerias, **JOSÉ CARLOS CALLEGARI**, brasileiro, divorciado, maior, servidor público municipal, portador da cédula de identidade RG nº 34.708.978-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 344.538.758-35, nos termos do art. 14 do Decreto Municipal nº 59.658, de 04 de agosto de 2020, conforme Título de Nomeação nº 881, de 22 de agosto de 2025, a seguir denominada apenas por “VENDEDORA”; e, de outro lado,

Como promissário adquirente, **Fundação Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com sede em São Paulo - SP, na Rua Borges Lagoa, nº 1450, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 61.062.212/0001-98, neste ato representada por seus procuradores **DARIO ANTONIO FERREIRA NETO**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade, R.G. nº 18.643.832 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 096.402.018-12 e **ALFREDO PRETO NETO**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade, R.G. nº 21.511.845-5 SSP/SP, e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 069.906.628-08, conforme poderes conferidos por meio da procuração pública, de 15 de setembro de 2025, lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Osasco - SP, no livro 1626, fl. 151 (doc. SEI! nº 143075914), 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 25 de agosto de 2025;
- 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 27 de agosto de 2025, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 29 de agosto de 2025;
- 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;
- f) o disposto no Processo Administrativo SEI nº 6011.2023/0000231-4;
- g) nos termos da cláusula 12.3.1 do EDITAL, a minuta do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA A SER CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA DE SÃO PAULO constante do Anexo H poderá ser alterada entre as PARTES para ajustes formais, inclusão de outros temas ou conforme necessário para a sua celebração;
- h) que o ADQUIRENTE é também concessionária e permissionária de uso dos imóveis descritos no item 1.1 (IMÓVEL), por força (h.1) do 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"); e (h.2) da 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 R.02/50.080 do 14º RGI ("CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO"), motivo pelo qual foi necessário ajustar determinadas cláusulas da minuta do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA A SER CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA DE SÃO PAULO anexa ao EDITAL, uma vez que não será necessário reger a desocupação do IMÓVEL ou o pagamento de indenização à concessionária; e
- i) o pagamento do SALDO do preço foi realizado à vista, em 24 de setembro de 2025.

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.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - 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, conforme descrito no EDITAL;

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, conforme descrito no EDITAL; 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 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, registrada sob R.02/M.50.080, de 18 de fevereiro de 1982, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, conforme descrito no EDITAL;

I - A VENDEDORA adquiriu o Imóvel 3 conforme as Leis Estaduais de Organização Municipal nº 16, de 13 de novembro de 1891; nº 1.038, de 19 de dezembro de 1906; nº 2.484, de 16 de dezembro de 1935; nº 1, de 18 de setembro de 1947; nº 9.205, de 28 de dezembro de 1965; 9.842, de 19 de setembro de 1967; e o Decreto Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1969.

1.1.1. Sobre os imóveis 1 e 2 foi instituído o TERMO DE PERMISSÃO DE USO.

1.1.2. Sobre o imóvel 3 foi instituída a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, registrada sob R.02/M.50.080, de 18 de fevereiro de 1982, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.1.3. Tanto a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO quanto o TERMO DE PERMISSÃO DE USO foram revogados pelo Acordo de Rescisão celebrado entre a PMSP e o ADQUIRENTE, nesta data, por meio do qual o ADQUIRENTE assumiu as obrigações decorrentes de referida extinção antecipada ("ACORDO DE RESCISÃO").

1.1.4. O IMÓVEL está cadastrado perante a Prefeitura sob o contribuinte nº 041.050.0006-3.

1.1.5. Nos termos do item 17.2 do EDITAL, o ADQUIRENTE será responsável por verificar a existência de eventuais irregularidades registrais e adotar as providências para a regularização do IMÓVEL, inclusive abertura ou atualização de matrícula para os Imóveis 1 e 2.

1.1.6. Neste contexto, a VENDEDORA outorga, neste ato, ao ADQUIRENTE todos os poderes, em caráter irrevogável e irretratável e nos termos do art. 684 e parágrafo único do art. 686, do Código Civil, para a proposição e condução de providências judiciais e extrajudiciais com vistas a abertura ou atualização de matrícula, com base nas medidas, área e confrontações demarcadas no Edital de Concorrência 003/2023/SGM-SEDP,

inclusive com base nos arts. 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/1973, bem como para proposição de processo de regularização fundiária, usucapião judicial e extrajudicial, procedimentos de dúvida e procedimento de demarcação de áreas públicas, nos termos do art. 213, II, §8º da Lei Federal nº 6.015/1973, ficando autorizado o substabelecimento, com ou sem reserva de poderes.

1.1.6.1. Observado o quanto previsto nos artigos 195-A e 195-B da Lei Federal nº 6.015/1973, se apurada a necessidade de abertura de matrículas para os Imóveis 1 e 2, quando do respectivo levantamento planimétrico destes imóveis, caso sejam apuradas diferenças nas medidas, áreas e confrontações informadas no Edital de Concorrência 003/2023/SGM-SEDP, as Partes renunciam, desde já, a qualquer direito à revisão dos valores ou termos da adjudicação havida pelo ADQUIRENTE.

1.1.7. Sem prejuízo dos poderes aqui outorgados, caso necessário, a **VENDEDORA** se compromete a fornecer qualquer informação ou documento necessário para a regularização do IMÓVEL e/ou abertura de Matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis.

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 foram formalizadas por meio da celebração, entre a VENDEDORA e o ADQUIRENTE, do instrumento jurídico de ACORDO DE RESCISÃO de que trata a CLÁUSULA 3ª, e que passa a produzir efeitos nesta data, para todos os fins de direito.

1.3. Para efeitos de cálculo dos emolumentos de Tabelião e de Registro e do imposto de transmissão, as Partes atribuem ao IMÓVEL os seguintes valores:

- a) ao Imóvel 1: R\$ 15.042.088,51 (quinze milhões, quarenta e dois mil, e oitenta e oito reais e cinquenta e um centavos);
- b) ao Imóvel 2: R\$ 63.117.904,43 (sessenta e três milhões, cento e dezessete mil, novecentos e quatro reais e quarenta e três centavos); e
- c) ao Imóvel 3: R\$ 335.448.499,06 (trezentos e trinta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e noventa e nove reais e seis centavos).

2. CLAUSULA SEGUNDA - 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\$ 413.608.492,00 (quatrocentos e treze milhões, seiscentos e oito mil e quatrocentos e noventa e dois reais) (“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\$ 20.680.424,60 (vinte milhões, seiscentos e oitenta mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos), 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 já foi pago à VENDEDORA à vista, em parcela única

correspondente a R\$392.928.067,40 (trezentos e noventa e dois milhões, novecentos e vinte e oito mil e sessenta e sete reais e quarenta centavos, no dia 24 de setembro de 2025, por meio de depósito na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Social (Banco do Brasil Agência: 1897-x. CC: 18.949-9. CNPJ: 28.514.864/0001-40), cujo comprovante foi devidamente apresentado neste ato, conferindo a VENDEDORA a mais ampla, geral e rasa quitação do PREÇO ao ADQUIRENTE.

2.4. A assinatura deste CONTRATO está condicionada à apresentação, pelo ADQUIRENTE, do comprovante de pagamento do saldo do PREÇO, nos termos do EDITAL.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - 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 foi celebrado entre a PMSP e o ADQUIRENTE nesta data, sendo que os seus efeitos e eficácia ficaram condicionados à celebração do presente instrumento.

3.2. O ACORDO DE RESCISÃO estipulou 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 desnecessidade de 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, uma vez que o ADQUIRENTE é a própria concessionária;
- d) 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;
- e) a data de assinatura da escritura pública de compra e venda do IMÓVEL.

3.3. O ADQUIRENTE é, neste ato, imitado na posse direta do IMÓVEL na qualidade de compromissário comprador do IMÓVEL, deixando de ocupar o IMÓVEL na qualidade de concessionária e permissionária.

4. CLÁUSULA QUARTA - 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.

5. CLÁUSULA QUINTA - 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.

6. CLÁUSULA SEXTA - 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.

6.2. 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\$ 20.680.424,60 (vinte milhões, seiscentos e oitenta mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos), 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\$ 20.680.424,60 (vinte milhões, seiscentos e oitenta mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos), poderá ser aplicada, a critério da VENDEDORA, a penalidade prevista pelo art. 87, inciso IV, da Lei Federal nº 8.666/1993.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - 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, observado o quanto previsto na Cláusula 1.1.6, acima.

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, de forma eletrônica, na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

São Paulo, 24 de setembro de 2025.

PROMITENTE VENDEDORA:

Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP)

PROMISSÁRIO ADQUIRENTE:

Fundação Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição

Testemunhas:

1.

Nome: Sandro Rodrigo De Mico Charkani

RG: 25211822-4 SSP/SP

CPF: 169.287.068-80

2.

Nome: Fábio Dias Brito

RG: 9.049.763-6

CPF: 112.688.278-00

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



ALFREDO PRETO NETO
usuário externo - Cidadão
Em 24/09/2025, às 15:22.



DARIO ANTONIO FERREIRA NETO
usuário externo - Cidadão
Em 24/09/2025, às 15:23.



SANDRO RODRIGO DE MICO CHARKANI
usuário externo - Cidadão
Em 24/09/2025, às 15:53.



Fabio Dias Brito
Assessor II
Em 24/09/2025, às 15:55.



José Carlos Callegari
Coordenador(a) II

Em 24/09/2025, às 16:02.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **142951628** e o código
CRC **895E44DD**.

Referência: Processo nº 6011.2023/0000231-4

SEI nº 142951628