

**PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001395-7**

**CHAMAMENTO PÚBLICO N° 001/SEHAB/COHAB-SP/2023**

**ANEXO XI – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA**

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PRONTOS E PULVERIZADOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES  
HABITACIONAIS**

MINUTA

## ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/SEHAB/2022**

**PROCESSO SEI Nº 6014.2022/0001395-7**

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que, aos [•] do mês de [•] de [•], nesta Comarca e Capital, em meu Cartório, perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, [•] (qualificação completa), e como **OUTORGADA COMPRADORA**, a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 405, 12º a 14º andares - Centro, São Paulo - SP, CEP 01.011-100, neste ato representada pelo **DIRETOR PRESIDENTE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO**, (qualificação completa), e pelo **DIRETOR [•]**, (qualificação completa), conforme Título de Nomeação nº [•], de [•] de [•] de 20[•], que, em conjunto, serão designados como **PARTES** doravante.

Os presentes identificados como os próprios por mim, à vista dos documentos de identidade apresentados, do que dou fé. E, pelas PARTES me foi dito:

**1ª)** que o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** é legítimo(a) possuidor(a), livre e desembaraçado(a) de quaisquer ônus ou responsabilidade, do Imóvel localizado na [•], conforme descrito no Edital de Chamamento Público nº 02/SEHAB/2022 (“**CHAMAMENTO PÚBLICO**”), São Paulo – SP, objeto da Transcrição nº [•] e Matrícula nº [•], ambas do [•]º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (“**IMÓVEL**”), cuja cópia, rubricada pelas **PARTES**, passa a fazer parte integrante da presente;

**2ª)** que, por meio do processo administrativo nº **6014.2022/0001395-7**, a **OUTORGADA COMPRADORA** publicou edital para o **CHAMAMENTO PÚBLICO**, com

fundamento no artigo 29, inciso V, da Lei Federal nº 13.303/2016, que teve como objeto a aquisição de imóveis prontos e pulverizados para implantação de unidades habitacionais, mediante dispensa de licitação;

**3ª)** que o **IMÓVEL** foi devidamente credenciado pela Comissão de Seleção e aprovado pela Comissão de Avaliação criadas no âmbito do **CHAMAMENTO PÚBLICO** e que, portanto, teve confirmada a sua adequabilidade para aquisição por parte da **OUTORGADA COMPRADORA**, pelo preço de R\$ [•] (•), no dia [•] de [•] de 202[•], conforme proposta de alienação apresentada pelo(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** e resultado do **CHAMAMENTO PÚBLICO** publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;

**4ª)** que o preço apresentado pelo(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, por meio de sua proposta de alienação, foi no valor de R\$ [•] [•], a ser pago por ela em parcela única, representando, assim, o preço integral ofertado para aquisição do **IMÓVEL**, pelo que o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** se declara pago(a) e satisfeito(a), dando plena, geral e irrevogável quitação do preço acima;

**5ª)** que, na lavratura do presente instrumento, o **IMÓVEL** encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, arrestos, sequestros ou penhoras, bem como quites de impostos e tributos de qualquer natureza, conforme previsto nos termos do **CHAMAMENTO PÚBLICO**;

**6ª)** que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** procede à venda “*ad corpus*” do **IMÓVEL** à **OUTORGADA COMPRADORA**, transferindo-lhe, desde já, a posse indireta, domínio, direitos e ações que sobre o **IMÓVEL** exercia, conforme previsto nos termos do **CHAMAMENTO PÚBLICO**, obrigando-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da lei;

**7ª)** que o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, na forma como vem representada, declara expressamente, sob pena de responsabilidade civil e criminal, o seguinte: **a)** sobre o **IMÓVEL** não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias; **b)** não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer

medidas judiciais que afetem o **IMÓVEL** objeto desta escritura no todo ou em parte; **c)** não existem débitos fiscais incidentes ou pendentes que possam afetar o **IMÓVEL**, decorrentes de tributos municipais, estaduais e/ou federais em atraso, sendo que qualquer débito fiscal constituído até a data da imissão na posse direta do **IMÓVEL** será de responsabilidade do(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**; **d)** não existem débitos decorrentes de encargos ligados ao uso do **IMÓVEL**, tais quais os de água, gás, luz e telefone, sendo que eventuais débitos constituídos até a data da imissão na posse direta do **IMÓVEL** serão de responsabilidade do(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**; **e)** não existem débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social (“INSS”) e a Caixa Econômica Federal, com relação ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“CEFGTS”) que afetem ou possam afetar o presente negócio ou o **IMÓVEL**; **f)** até a presente data, não conhece qualquer Decreto ou mesmo processo de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, nas esferas federal e estadual, que tenha por objeto o **IMÓVEL**, total ou parcialmente; **g)** desconhece a existência de processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo nos âmbitos federal, estadual e municipal que objetive, total ou parcialmente, o **IMÓVEL**; **h)** a presente venda e compra não reduz o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** ao estado de insolvência ou falimentar; **i)** o **IMÓVEL** não abrigou, desde que esteve na posse do(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente da indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada; **j)** desconhece a existência de quaisquer dívidas, ônus ou passivos, de qualquer natureza, que afetem ou possam afetar o presente negócio ou o **IMÓVEL**; **k)** todos os atos, autorizações e consentimentos necessários à celebração da presente escritura foram obtidos pelo(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**; **l)** a celebração da presente escritura não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** esteja

vinculada; e **m)** tem poderes e capacidade legal para celebrar esta escritura e para cumprir suas obrigações dela decorrentes, constituindo esta escritura uma obrigação válida e legal para o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, exequível de acordo com os seus respectivos termos.

**8ª)** que a **OUTORGADA COMPRADORA** declara que **a)** após a imissão na posse direta do **IMÓVEL**, a partir da assinatura do Termo de Imissão na Posse, aceitará o **IMÓVEL** objeto da presente compra e venda no estado em que ele se encontrar, nada podendo reclamar em juízo ou fora dele; **b)** após a imissão na posse direta do **IMÓVEL**, assume todas as obrigações, responsabilidades e encargos incidentes sobre o **IMÓVEL** decorrentes de atos de sua responsabilidade ou fatos atribuíveis a si; **c)** aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, e que tem pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433/1985 regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, bem como que as certidões referidas pelos mencionados diplomas legais e a seguir expressamente relacionadas ficam arquivadas nestas Notas em Pasta Própria acima citada; são elas: I) Certidões Negativas de Protestos em nome de [...], expedidas em [...]; II) Certidão Negativa de Distribuição e feitos de 1º Grau da Justiça do Trabalho em nome de [...], expedidas em [...]; III) Certidão de Distribuições Cíveis, de Família e Juizados Especiais Cíveis, Exceto Executivos Fiscais, em nome de [...], expedidas em [...]; IV) Certidão de Distribuições de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais em nome de [...], expedidas em [...]; V) Certidão de Pedidos de Falência, Concordatas, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais em nome de [...], expedida em [...]; VI) Certidão Negativa de Distribuição de Ações Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos da Justiça Federal de primeiro Grau em São Paulo em nome de [...], expedida em [...], às [...] h.

**9ª)** que a **OUTORGADA COMPRADORA** será imitada na posse indireta do **IMÓVEL** por meio da presente escritura, sendo emitida na posse direta apenas quando da celebração, entre **OUTORGADA COMPRADORA** e **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, do Termo de Imissão na Posse.

**10ª)** que as despesas com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU serão assumidas integralmente pela **OUTORGADA COMPRADORA**, a partir da data da imissão na posse

direta do **IMÓVEL**, ainda que venham a ser lançados em nome do(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** ou deixem de ser lançados formalmente, sendo que eventuais débitos constituídos até a data de imissão na posse direta do **IMÓVEL** são de responsabilidade do(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**;

**11ª)** que a presente escritura é feita sem ônus ou despesas para o **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**, inclusive as decorrentes desta escritura e do seu registro, cabendo à **OUTORGADA COMPRADORA** o pagamento dos tributos e custas necessárias à outorga de escritura e registro na matrícula respectiva;

**12ª)** que as **PARTES** dão à presente transação o valor de R\$ [•] (•) para efeitos fiscais, autorizando, ainda, o senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a promover todos os registros e averbações que se fizerem necessários.

Finalmente, pelas **PARTES**, me foi dito que aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém e se declara, em caráter irretratável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando herdeiros e outros sucessores. De como assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei o presente instrumento, que feito e sendo lido em voz alta, foi achado conforme, seguindo-se assinaturas e outorga.