

EDITAL LP – SMDE Nº 01/2025

ANEXO VI - MINUTA DE TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO Nº _____/2025- [ÓRGÃO].

TERMO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL SITUADO NO [ENDEREÇO DO IMÓVEL], ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, E 2) [ARREMATANTE].

Aos _____ (_____) dias do mês de _____ de 2025, na Superintendência de Patrimônio Imobiliário, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presentes: **1) O MUNICÍPIO DO RIO JANEIRO**, doravante designado simplesmente MUNICÍPIO, representado por, Exmº Secretário, consoante delegação do Decreto nº _____, de _____, e 2) **[ARREMATANTE]**, inscrita no Cadastro Nacional de [Pessoas Jurídicas - CNPJ ou Pessoas Físicas - CPF] sob o nº _____, [com sede ou domiciliado] em _____, [neste ato representada por, portador do RG nº _____ e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob o nº _____] doravante designada simplesmente PROMITENTE COMPRADOR, têm justo e acordado o presente Termo, que é celebrado em decorrência do resultado da licitação na modalidade LEILÃO PRESENCIAL por meio do processo administrativo nº ____/_____, homologada por despacho do Excelentíssimo Senhor Secretário, datado de e publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro - D.O. RIO nº _____ de _____, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – O Município, por meio deste Termo de Promessa de Compra e Venda, tendo sido efetuado o pagamento indicado no item 11 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, em dinheiro e à vista, em conta(s) corrente(s), no montante de R\$ _____ (_____), conforme guia(s) nº _____, e prestadas a garantia indicada na forma do item 12 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, no valor de R\$ _____ (_____), na modalidade de _____, conforme _____, se compromete a celebrar, com o Promitente

Comprador, Termo de Compra e Venda do imóvel situado nesta Cidade, na [ENDEREÇO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL], e no Anexo I do Edital, após o implemento da condição suspensiva descrita no item 4.2 do Edital, no estado em que se encontre.

Parágrafo Primeiro – Se, ao tempo da assinatura deste instrumento, o Município já estiver na posse do bem, fica o Promitente Comprador imitado na posse do imóvel, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

Parágrafo Segundo – O Município, caso, ao tempo da assinatura deste instrumento, ainda não detenha a posse do imóvel expropriado, compromete-se a transferi-la ao Promitente Comprador na mesma data em que venha a ser imitado na posse do bem por força do processo expropriatório.

Parágrafo Terceiro – O Promitente Comprador recebe a posse do bem, na data e forma definidas nos Parágrafos Primeiro e/ou Segundo desta Cláusula, assumindo todos os deveres, obrigações e ônus decorrentes de sua imissão na posse, inclusive a guarda do imóvel.

Parágrafo Quarto - O Promitente Comprador, a partir de sua imissão na posse e independentemente do implemento da condição suspensiva, poderá usar de forma plena o imóvel, implementar intervenções físicas, construir benfeitorias, demolir estruturas, obter as licenças cabíveis e/ou emissão da certidão de habite-se, dentre outras medidas necessárias para a conservação do bem e/ou para implemento do projeto na forma do Edital LP – SMDE Nº 01/2025.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente Termo de Promessa de Compra e Venda terá vigência indeterminada, tendo como termo final a celebração do Termo de Compra e Venda, na forma do art. 7º do Decreto Rio nº 54.234/24, do art. 7º do Decreto Rio nº 56.396/2025 e do Edital LP –SMDE Nº 01/2025, em especial em seu item 14.3.

CLÁUSULA TERCEIRA – O imóvel descrito na Cláusula Primeira foi arrematado como parte integrante do Lote ____, em Leilão Público, LP – SMDE Nº 01/2025, realizado em _____, pelo valor de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA QUARTA – O Promitente Comprador, em cumprimento aos itens 11.1 e 11.1.1 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, compromete-se a efetuar o pagamento, em dinheiro, através de depósito em conta(s) corrente(s) a ser(em) informada(s) pelo Município para pagamento da oferta indenizatória.

Parágrafo Único – Por oferta indenizatória entende-se o valor, correspondente ao indicado no Laudo de Avaliação, inicialmente ofertado pelo MUNICÍPIO no âmbito do processo, administrativo ou judicial, de desapropriação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – O Promitente Comprador se compromete a cumprir as obrigações previstas no art. 6º, parágrafo único do Decreto Rio nº 54.234/24, tal como descritas no Anexo II do Edital LP – SMDE Nº01/2025.

Parágrafo Único – O Promitente Comprador, em cumprimento ao item 12.1 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, reitera, neste ato, o compromisso de oferecer, quando da assinatura do Termo de Compra e Venda, garantia do cumprimento das obrigações que justificaram a desapropriação, no valor de _____, correspondente a 5% do valor mínimo da oferta do Lote _____, conforme apontado no item 5.2 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, em uma das modalidades indicadas no item 12.3 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025.

CLÁUSULA SEXTA – Fica, desde logo, pactuado que a futura alienação do imóvel será *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel, desde que não superiores a 5% (cinco por cento) da área declarada na Cláusula Primeira, não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Município, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

CLÁUSULA SÉTIMA – O Promitente Comprador responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda referente ao imóvel descrito na Cláusula Primeira deste Termo, no Registro Geral de Imóveis competente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente alienação.

Parágrafo Único – A transcrição do Termo de Promessa de Compra e Venda junto ao Registro Geral de Imóveis competente deverá ser efetivada pelo Promitente Comprador em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente Termo, na forma do item 16.4 do Edital SMDE Nº 01/2025, podendo este prazo ser prorrogado pelo Município, justificadamente.

CLÁUSULA OITAVA – O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, bem como os herdeiros e sucessores do Promitente Comprador, respondendo todos pela evicção de direito.

CLÁUSULA NONA – É competente o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir eventuais conflitos oriundos do presente Termo, renunciando as partes contratantes a qualquer outro foro.

CLÁUSULA DÉCIMA - As obrigações ora assumidas reger-se-ão pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município. A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura. As despesas decorrentes da publicação correrão, única e exclusivamente, às expensas do Promitente Comprador. O presente Termo tem força de escritura pública, de acordo com o art. 246, § 2º do Decreto Municipal nº 3.221/81.

E para constar, o presente termo lavrado por mim, _____, matrícula _____, às fls. ____ a ____ do Livro nº _____ - Série ____ da Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário, tem força de escritura pública, com fundamento no art. 176 do CAF (Lei Municipal nº 207/80) e no art. 246, § 2º do RGCAF (Decreto Municipal nº 3.221/81).

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 2025

MUNICÍPIO

PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS: