

EDITAL LP – SMDE Nº 01/2025

ANEXO VII - MINUTA DE TERMO DE COMPRA E VENDA

TERMO Nº _____ 2025 - [ÓRGÃO].

**TERMO DE COMPRA E VENDA DO
IMÓVEL SITUADO À [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 **[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 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, tendo sido efetuado o pagamento integral do valor da arrematação do Lote ____ do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, vende ao Comprador, por meio deste, a propriedade do imóvel situado nesta Cidade, na [ENDEREÇO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL], de inscrição imobiliária nº _____, nos termos do Edital LP – SMDE Nº 01/2025, no estado em que se encontre.

Parágrafo Único – O Comprador assume qualquer ônus judicial e/ou extrajudicial, obrigações de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, tais como tributos de qualquer espécie, foro, tarifas e multas, renunciando, de forma irretratável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA – A propriedade sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira foi adquirida pelo Município, mediante desapropriação, devidamente registrada no ____º Ofício do Registro de Imóveis, sob o nº _____, na citada matrícula nº _____, em _____.

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 Município, neste ato, transfere ao Comprador todo o direito, ação e propriedade que tem sobre o imóvel e o imite na sua posse, caso ele já não o esteja, por força desta escritura e pela cláusula *constituti*.

CLÁUSULA QUINTA – A alienação do imóvel é feita *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 SEXTA - O Comprador se compromete a cumprir as obrigações previstas no art. 6º, parágrafo único do Decreto Rio nº 54.234/24, na forma prevista no Anexo II do Edital LP – SMDE Nº 01/2025.

Parágrafo Primeiro – O Comprador, em cumprimento ao item 12.1 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025 e conforme Cláusula Quinta, Parágrafo Único, do Termo de Promessa de Compra e Venda Nº ____, oferece, como garantia do cumprimento das obrigações que justificaram a desapropriação, o valor de _____, correspondente a 5% do valor mínimo da oferta do Lote ____, na forma de _____.

Parágrafo Segundo – A garantia prevista no Parágrafo Primeiro, acima, deverá vigorar até a concessão do habite-se do imóvel ou até a declaração de cumprimento das

obrigações por parte do Município. Com a implementação da condição prevista neste Parágrafo Segundo, o Comprador estará, de pleno direito e independentemente de qualquer outro ato, exonerado da obrigação de garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA – O Comprador responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à averbação ou transcrição do título aquisitivo 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, sem que isso acarrete ônus para o Município, na forma do item 17.4 do Edital LP – SMDE Nº 01/2025.

Parágrafo Único – A transcrição do Termo de Compra e Venda junto ao Registro Geral de Imóveis competente deve ser efetivada pelo Comprador em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do presente Termo, na forma do item 17.2 do Edital LP – 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 Comprador, respondendo todos pela evicção de direito.

CLÁUSULA NONA - Todas as despesas e encargos de qualquer natureza necessárias para eventual liberação ou desocupação do imóvel serão de responsabilidade do Município.

CLÁUSULA DÉCIMA – 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 PRIMEIRA – 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 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: