



PREFEITURA  
**NITERÓI**

HABITAÇÃO  
E REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

## ANEXO 3- MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE

NITERÓI E \_\_\_\_\_, NA

FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura virem, que aos \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), nesta Cidade e Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, nesta Cartório do \_\_\_\_ Ofício, situado na Rua \_\_\_\_\_, Perante mim \_\_\_\_\_, que levarei a presente à distribuição dentro do prazo legal, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado como Outorgante Vendedor o **MUNICÍPIO DE NITERÓI**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal de Niterói Sr. RODRIGO NEVES BARRETO, Sociólogo, RG. 10705471-0, CPF 072906237-62, residente e domiciliado nesta cidade, autorizado na forma da Lei \_\_\_\_\_, sendo a Prefeitura Municipal sediada à Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 28.521.748/0001-59, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, e de outro lado como Outorgado Comprador \_\_\_\_\_, (qualificação) \_\_\_\_\_, doravante denominado simplesmente **OUTORGADA**. Os presentes reconhecidos como os próprios por mim Tabelião, em face dos documentos de identidade supra mencionados e neste ato apresentados, e sempre em minha presença, pelo representante do **MUNICÍPIO** me foi dito que: **I)** é senhor e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais, hipotecas legais ou convencionais, do imóvel situado na Rua \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nesta Cidade, descrito e caracterizado na matrícula nº \_\_\_\_\_, do Cartório de Registro de Imóveis da \_\_\_\_ Circunscrição de Niterói, inscrito na PMN sob o nº \_\_\_\_\_. **II)** que dito imóvel foi adquirido \_\_\_\_\_, conforme AV. \_\_\_\_\_, na matrícula nº \_\_\_\_\_, realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis da \_\_\_\_ª Circunscrição de Niterói; **III)** que possuindo o Município, como efetivamente possui, o imóvel acima descrito e caracterizado, inteiramente livre de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, quite com todos os impostos e taxas, por este instrumento e melhor forma de direito, vende à **OUTORGADA**, como efetividade vendido tem, pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais), apurado nos autos do processo administrativo nº \_\_\_\_\_, devidamente recolhido junto à Secretaria Municipal de





PREFEITURA  
**NITERÓI**

HABITAÇÃO  
E REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

Regina Moreira S. Bouhid  
Assessor B - Matr. 239669-9  
Secretaria de Habitação e  
Reg. Fundiária

Fazenda em \_\_\_\_\_, através da guia nº \_\_\_\_\_, pelo que o **MUNICÍPIO**, por seu representante, neste ato, dá plena, geral e irrevogável quitação, para nada mais reclamar. **IV)** que em consequência cede e transfere para a **OUTORGADA** toda posse, direito, domínio e ação que até a presente data exercia sobre o imóvel descrito no item I, para que dele a **OUTORGADA** use, goze e possua como seu que passa a ser, por força deste instrumento e da cláusula 'constituti', obrigando-se o **MUNICÍPIO** a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, por si ou seus sucessores, bem como a responder pela evicção de direito. **V)** que o presente decorre do edital de concorrência pública nº \_\_\_\_\_, obrigando-se a **OUTORGADA** por todas as cláusulas e obrigações previstas tanto no Edital nº \_\_\_\_\_, como no Contrato nº \_\_\_\_\_, principalmente, sem exclusão, em relação ao item 02 – DO OBJETO, DAS CONDICIONANTES E SEUS PRAZOS, cujo teor é transcrito a seguir:

"2. O objeto da presente **CONCORRÊNCIA**, do tipo **MAIOR OFERTA**, é a alienação com destinação específica de um imóvel próprio municipal situado na Rua Arídio Martins, Lote nº 33-A, Loteamento Marques do Paraná, Bairro de Fátima, Niterói, conforme Escritura lavrada no Cartório do 4º Ofício de Justiça de Niterói, Livro 998, Folhas 095/097, Ato 064, em 10/06/2010, estando devidamente Registrada no Cartório do 8º Ofício de Niterói, sob o nº 31.307, inscrito na PMN sob o nº 222.284-2, com área total de 5.265,40 m<sup>2</sup> (cinco mil, duzentos e sessenta e cinco metros quadrados e 40 centímetros), Anexo 1 respectivamente.

**2.1.1** As condições, metragens e confrontações do imóvel encontram-se definidas no laudo de avaliação do imóvel, Anexo 2 deste Edital.

**2.2** O imóvel alienado terá como destinação específica a edificação de unidades habitacionais através do **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, do Governo Federal, Faixa 2, na forma da Lei Federal nº 11.977 de 07/07/2009, regulamentada pelo Decreto Federal nº 7.496 de 16/06/2011.

**2.3** As unidades habitacionais a serem edificadas não poderão ter valor total de venda superior a R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) por unidade, já incluídas a cota de terreno, edificação, tributos, despesas de legalização e execução de infra-estrutura interna.

**2.4** As unidades habitacionais que serão edificadas deverão ter pelo menos 02 quartos, sala, cozinha e banheiro, dentro das especificações do **MCMV**, além de vagas de garagem, de acordo com a legislação municipal vigente.

**2.5 PRAZOS:**

a) Para dar início as obras: 10 (dez) dias úteis contados a partir da data de assinatura do contrato de financiamento com a instituição financeira operadora do MCMV, que deverá ocorrer em até 180 dias à contar da data de homologação da licitação, podendo ser prorrogado a critério da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

b) Para término das obras devidamente aprovadas e legalizadas pela instituição financeira operadora do MCMV e pela Prefeitura, 15 (quinze) meses, contados a partir da data de início das obras, podendo ser prorrogado, desde que justificado e aprovado pela instituição financeira operadora do MCMV.





PREFEITURA  
**NITERÓI**

HABITAÇÃO  
E REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

Regina Moreira S. Bouhid  
Assessor B - Matr. 239669-9  
Secretaria de Habitação e  
Reg. Fundiária

**2.6** A edificação do empreendimento será concretizada através da instituição financeira operadora do MCMV, devendo para tanto as construtoras licitantes estarem devidamente analisadas pela instituição financeira sob o aspecto jurídico e financeiro, bem como atender aos requisitos normativos da mesma.

**2.7** Correrão por conta da licitante adquirente todas e quaisquer despesas relativas à aquisição do imóvel objeto desta alienação, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e Ofício de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI –, e demais despesas correlatas.

**2.8** No caso de imóveis que necessitem de desmembramentos, remembramentos, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à sua legalização, todas as despesas decorrentes destas situações, correrão por conta do adquirente.

**2.9** No caso de imóvel ocupado por permissionário ou invasor, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse.

**2.10** Caberá ao licitante informar-se sobre regimes urbanísticos, alinhamentos, demais atividades permitidas, do imóvel, as quais poderão ser obtidas junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, ou localizada no Caminho Niemeyer, Centro, Niterói, ou através da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SMHRF.

**2.11** São também de inteira responsabilidade do adquirente possíveis débitos apurados junto ao INSS, relativos ao imóvel objeto desta licitação.

**2.12** O fato de o adquirente não conhecer devidamente o imóvel e as suas condições, não serão consideradas como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

**2.13** As condicionantes estabelecidas nos itens 2.2; 2.3 e 2.4, os prazos determinados nos subitem 2.5, letras “a” e “b”, bem como as penalidades previstas no item 11, serão transcritas na Escritura Pública (ANEXO 3) como obrigações do adquirente.

**2.14** O não cumprimento ou desvirtuamento da destinação específica prevista no subitem 2.2 bem como das condições previstas no item 2.3: importará, na forma da lei, na reversão do imóvel ao patrimônio municipal, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no item 11 e subitens.”

**“11.1** No caso de não cumprimento ou desvirtuamento da destinação específica prevista no subitem 2.2 e descumprimento das condicionantes estabelecidas nos subitens 2.3, 2.4 e 2.5, a adquirente fica sujeita a aplicação de multa de até 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor total de aquisição do imóvel, aplicada, cumulativamente, de acordo com a gravidade da infração ou infrações.

**11.2** Havendo o descumprimento da destinação específica e das condicionantes previstas no item 02, na forma da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a qual dispõe sobre Registros Públicos, arts. 248, 249 e 250 com nova redação dada pela Lei Federal nº 6.216/75, a venda será desfeita, sendo devolvido ao adquirente o valor pago pela aquisição, descontada,





PREFEITURA  
**NITERÓI**

HABITAÇÃO  
E REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

Regina Moreira S. Bouhid  
Assessor B. Matr. 239869-9  
Secretaria de Habitação e  
Reg. Fundiária

como estabelecido no subitem 11.1, a multa de 20% (vinte por cento), sem prejuízo da aplicação das demais sanções e penalidades cabíveis e se necessário poderão ser adotadas medidas judiciais.

**11.3** Os atrasos injustificados no cumprimento de quaisquer um dos prazos estabelecidos neste Edital sujeitará a adquirente à multa moratória no valor de 0,2 (zero vírgula dois por cento) por dia, corridos, de atraso, calculada sobre o valor de aquisição, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas.

**11.4** Os prazos estabelecidos neste Edital poderão ser prorrogados, a pedido da adquirente, desde que haja a ocorrência de motivos de força maior e fatos supervenientes devidamente comprovados mediante Laudo Técnico que possam claramente caracterizar e justificar tais prorrogações, na forma do subitem 2.15.

**11.5** A recusa da adquirente em efetuar o depósito referente ao valor de aquisição na data aprazada, bem como o descumprimento dos demais prazos e condições estabelecidas neste Edital, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades legais cabíveis, fica este sujeito às seguintes sanções previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666/93 e na Lei Municipal nº 1.494/96:

a) advertência;

b) multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor de aquisição do imóvel, aplicada de acordo com a gravidade da infração. Nas reincidências específicas, a multa corresponderá ao dobro do valor da que tiver sido inicialmente imposta.

c) suspensão temporária do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração Municipal, por 02 (dois) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, conforme artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93.

**11.6** Toda e quaisquer despesas referentes ao desfazimento da aquisição serão de inteira responsabilidade da adquirente.

**11.7** As sanções e penalidades previstas neste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente.

**11.8** A aplicação de sanção não exclui a possibilidade de perda do direito de aquisição da área, sempre garantido o contraditório e a ampla defesa.

**11.9** A exceção do previsto no subitem 9.10, as aplicações de multas e demais sanções previstas neste Edital é da competência da **COMISSÃO ESPECIAL DE FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**, com homologação do Secretário Municipal de Habitação, devendo ser precedida de defesa do interessado, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

**11.10** O prazo da suspensão ou da declaração de inidoneidade será fixado de acordo com a natureza e a gravidade da falta cometida, observado o princípio da proporcionalidade.

**11.11** Os valores das multas serão recolhidos em conta corrente da Prefeitura Municipal de Niterói a ser indicada pela Secretaria Municipal de Fazenda, anexando-se o comprovante do recolhimento ao processo referente à penalidade.

**11.12** As multas não pagas serão inscritas na Dívida Ativa do Município.

**11.13** Antes da aplicação de quaisquer multas ou penalidades previstas neste EDITAL, será



PREFEITURA  
**NITERÓI**

HABITAÇÃO  
E REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

Regina Moreira S. Bouhid  
Assessor B. Matr. 233669-9  
Secretaria de Habitação e  
Reg. Fundiária

garantido à adquirente o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da notificação pessoal à adquirente.

**11.14** No caso de total abandono das obras pela adquirente, haverá a retomada do imóvel pelo Município, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais cabíveis e aplicação de multas e demais sanções legais previstas.”

Pelos contratantes me foi dito que aceitam a presente escritura como está redigida. CERTIFICO E DOU FÉ: a) deixa de ser apresentada certidão de quitação de IPTU, por tratar-se o imóvel objeto da alienação de próprio público municipal; b) sobre a presente alienação não incide imposto de transmissão inter-vivos, por se tratar de pessoa jurídica de direito público interno; c) foram apresentadas as demais certidões negativas exigidas por lei, a seguir relacionadas: \_\_\_\_\_ . Assim convencionados me pediram lhes lavrasse em minhas notas esta escritura, a qual sendo-lhes lida em voz alta, e achada conforme, assinaram todos, dispensando as testemunhas há forma do provimento nº 18/18 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Certifico que as custas devidas

\_\_\_\_\_ . Eu \_\_\_\_\_ .