

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI nº [•]
PROCESSO LICITATÓRIO Nº [•]/2025/SEPLAG
CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL Nº [•]/2025/SEPLAG**

**ANEXO XI do Contrato - Instrumento de Dação em Pagamento dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS
HIS**

**PARCERIA PÚBLICO PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA,
PARA REGENERAÇÃO URBANA DO DISTRITO GUARARAPES, NO MUNICÍPIO DE
RECIFE (PE), A PARTIR DA CONTRATAÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO, OPERAÇÃO,
MANUTENÇÃO, RESTAURAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E EXECUÇÃO DE
OBRAS, BEM COMO POR MEIO DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS PARA
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.**

SETEMBRO/2025

ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM ENCARGOS

Aos [--] dias do mês de [--] de [--] ([--]), em cartório, situado na [--], perante mim, [--], compareceram [presencialmente/por meio eletrônico, via vídeo conferência, nos termos do Provimento 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça], as partes assim qualificadas: de um lado, como outorgante e parte OUTORGANTE : **MUNICÍPIO DO RECIFE**, com sede no Cais do Apolo, nº 925, 14º andar, Centro, Recife/PE, CEP: 50.030-230, neste ato representado pelo(a) Secretário(a) de [-----], Sr(a). [Nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [--], inscrito no CPF/MF sob nº [--], residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, com domicílio no endereço da sede de sua representada (“OUTORGANTE”). De outro lado, como outorgada e parte OUTORGADA: [sociedade limitada / por ações], com sede na Cidade de [--], Estado de [--], na [Rua/Avenida] [--], nº [--], [complemento], [bairro], CEP [--], inscrita no CNPJ/MF sob nº [--], com seu [Contrato/Estatuto] Social devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de [--] sob NIRE nº [--], o qual ficará arquivado nestas Notas, conforme mencionado acima, neste ato representada nos termos de seu [Contrato/Estatuto] Social, por seu [cargo], [Nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [--], inscrito no CPF/MF sob nº [--], residente e domiciliado na Cidade de [--], Estado de [--], com domicílio no endereço da sede de sua representada (“OUTORGADA”). Os presentes, conhecidos entre si e identificados por mim, [--], consoante os documentos de identidade mencionados e ora apresentados, do que dou fé. E, então, pelas partes ora signatárias, por seus mencionados representantes, foi-me dito que: **1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS: 1.1.** No âmbito do Contrato de Concessão datado de [--] de [--] de [--] (“Contrato de Concessão”), que tem como objeto a PARCERIA PÚBLICO PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, PARA REGENERAÇÃO URBANA DO DISTRITO GUARARAPES, NO MUNICÍPIO DE RECIFE (PE), A PARTIR DA CONTRATAÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, RESTAURAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS, BEM COMO POR MEIO DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, cuja área abrange a Avenida Guararapes e seu entorno (“Distrito Guararapes”), a OUTORGADA contraiu as obrigações de executar obras de Intervenção Obrigatórias no perímetro definido pela concessão, sendo uma delas a execução de [-----]. **1.2.** Como remuneração pública e mediante a conclusão das referidas obras, a OUTORGANTE se obrigou a dar em pagamento à OUTORGADA, imóvel inserido no Distrito Guararapes. **1.3.** A OUTORGADA concluiu as obras especificadas no item **1.1**, quais sejam, [-----], fazendo jus, portanto, ao aporte imobiliário correspondente ao imóvel identificado na Cláusula 2.1 a seguir. **1.4.** Em conformidade com as premissas do Contrato de Concessão e das novas diretrizes urbanísticas, em virtude da necessidade de regeneração da região denominada de Distrito Guararapes, são premissas: **a)** valorizar o patrimônio natural e cultural da região, assegurando a sua preservação e requalificação, garantindo a melhoria da habitabilidade e qualidade ambiental; **b)** promover o sentimento de pertencimento cidadão, por meio da valorização da memória coletiva, da identidade cultural local e da criação de espaços urbanos inclusivos, que incentivem o uso, a permanência e a apropriação positiva dos territórios pelos seus habitantes; **c)** combater a ociosidade, o esvaziamento e a subutilização dos imóveis, estimulando a manutenção de usos tradicionais, priorizando o uso habitacional e respeitando as práticas e dinâmicas sociais como essenciais para a vitalidade no bairro; **d)** elaborar e executar programas para habitação de interesse social na região, que constitui um dos sítios históricos da cidade, de forma a promover a função social da propriedade, o interesse social e o uso de imóveis vazios ou subutilizados; **e)** reconhecer a relação intrínseca da cidade do Recife com seus corpos d'água por seu caráter estruturador da ocupação urbana, considerando seus aspectos



socioculturais para inclusão das águas e das atividades nelas desenvolvidas **1.5.** Visando ao alcance das finalidades referidas no item 1.4 acima durante a vigência do Contrato de Concessão, as Partes pactuaram a instituição de encargos sobre o imóvel ora dado em pagamento, de modo a vincular a sua destinação. **1.6.** A alienação do imóvel através da OUTORGANTE por meio desta Escritura de Dação em Pagamento está devidamente autorizada conforme art. [-----], da Lei Municipal nº [-----]

2. DO IMÓVEL OBJETO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO: **2.1.** A OUTORGANTE é senhora e legítima proprietária do imóvel localizado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na [Rua/Avenida] [--], nº [--], [complemento], [bairro], CEP [--], objeto da matrícula n° [--] do [--] 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Recife, Estado de Pernambuco, descrito e caracterizado da seguinte forma: “[--]”, doravante simplesmente denominado “IMÓVEL”.

3. DA DAÇÃO EM PAGAMENTO: **3.1.** No âmbito do Contrato de Concessão, pela presente escritura e na melhor forma de direito, ela, OUTORGANTE, dá em pagamento à OUTORGADA, pelas obras realizadas consistentes em [--] no denominado Distrito Guararapes, a totalidade do IMÓVEL, em caráter “ad corpus”, transferindo neste ato à OUTORGADA o domínio, os direitos e as ações que a OUTORGANTE exercia sobre o IMÓVEL, suas acessões e benfeitorias de qualquer natureza, para que, a partir de então, possa a OUTORGADA dele usar, gozar e livremente dispor como seu. **3.2.** As Partes estabelecem que o valor atribuído ao IMÓVEL para a presente dação em pagamento é de R\$ [valor correspondente ao prédio a ser transferido] ([valor por extenso]).

4. DOS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL: **4.1.** Neste ato e por este instrumento, em conformidade com o [-----] da Lei Municipal nº [--], ficam instituídos os seguintes encargos: **a)** a OUTORGADA tem a obrigação destinar todas as unidades privativas localizadas nos pavimentos elevados do IMÓVEL à Habitação de Interesse Social, de modo a que sejam atendidas as premissas do Contrato de Concessão; **b)** a OUTORGADA tem a obrigação de destinar a integralidade das áreas privativas do pavimento térreo do IMÓVEL exclusivamente para exploração comercial, cuja atividade a ser exercida deve, prioritariamente, atender as necessidades e conveniências de um bairro residencial, à exemplo de [-----], e etc. **4.2.** Os encargos mencionados no item **4.1.** deverão ser, obrigatoriamente, averbados na matrícula do IMÓVEL, simultaneamente ao registro da presente Escritura. **4.3.** Em caso de descumprimento do encargo da alínea 'a' do item **4.1.**, será aplicada multa em percentual de 1% (um por cento) a incidir sobre o valor de desapropriação do imóvel, sobre a qual incidirá juros compostos e atualização monetária pelo índice IPCA/IBGE [-----], com termo inicial de incidência o prazo final para entrega das referidas unidades habitacionais, e termo final da data da efetiva entrega das unidades de habitação de interesse social. **4.3.1** O atraso no cumprimento do referido encargo poderá ser devidamente justificado pela OUTORGADA, hipótese em que será suspensa a obrigação de pagamento de multa, desde que repactuado um novo prazo de cumprimento do referido encargo. **4.4.** Em caso de descumprimento do encargo da alínea 'b' do item **4.1.**, será devido pela OUTORGADA à OUTORGANTE multa pecuniária, por cada descumprimento, o valor de R\$ [valor correspondente à multa por descumprimento do encargo] ([valor por extenso]), valor este que deverá ser acrescido de atualização monetária pelo índice IPCA/IBGE, com termo inicial de incidência a presente data, e termo final da data de seu efetivo pagamento. **4.5.** No caso de a OUTORGANTE notificar a OUTORGADA para pagamento da multa, e esta não realizá-lo no prazo de até 10 (dez) dias a contar do recebimento da notificação, incidirá, ainda, sobre o referido valor, juros de mora na ordem de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*, e multa no percentual [--][-----], ambos incidentes sobre o valor devido atualizado, cujo termo inicial será o primeiro dia útil após decorrido o prazo de 10 (dez) dias concedidos para o pagamento.

5. DA POSSE E RESPONSABILIDADES: **5.1.** A posse do IMÓVEL foi transferida à OUTORGADA na data de [--], nos termos do Contrato de Concessão, absolutamente livre e desembaraçado de pessoas. **5.2.** A OUTORGADA, na qualidade de ente privado, assume a responsabilidade por todas as obrigações incidentes sobre o IMÓVEL e/ou dele decorrentes cujo fato gerador tenha ocorrido a partir da data de sua imissão na posse do IMÓVEL, incluindo, sem limitação,

pelo pagamento de todos os impostos, tributos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre o IMÓVEL, incluindo-se IPTU, TPEI, foro ou taxa de ocupação (quando aplicável). **6. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:** **6.1.** A presente escritura é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título, incluindo, sem limitação, eventuais adquirentes do IMÓVEL ou de unidades decorrentes de seu desenvolvimento imobiliário, no todo ou em parte. **6.2** A não observância dos encargos constantes do item **4.1.** poderá ser causa de reversibilidade do presente imóvel, desde que comprovada a má-fé na utilização do mesmo pela OUTORGADA. **7. DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:** **7.1.** A OUTORGANTE, na forma como representada, declara expressamente, que: **(i)** o IMÓVEL encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao IMÓVEL, ou de outros ônus reais, sobre ele incidentes; **(ii)** nos termos do art. 150, inciso VI, alínea “a” da Constituição Federal, em razão de imunidade recíproca, é isenta de pagamento de despesas, tributos, taxas ou quaisquer outros valores, inclusive IPTU e, portanto, não há débitos em aberto ou que sejam de sua responsabilidade anteriormente à data de imissão na posse da OUTORGANTE; inclusive pelo dato de que adquiriu a titularidade do imóvel através de desapropriação, modo originário de aquisição da propriedade, não havendo, portanto, qualquer débito anterior à sua propriedade que possa vir a ser questionado no futuro; **(iii)** a celebração da presente escritura não viola qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos, aos quais a OUTORGANTE esteja vinculada; **(iv)** tem poderes e capacidade legal para celebrar a presente escritura e para cumprir as obrigações dela decorrentes; e **(v)** a celebração desta escritura não contraria qualquer outro contrato público ou particular celebrado pela OUTORGANTE com terceiros. **7.2.** Pela OUTORGADA, na forma como vem representada, me foi dito que: **(i)** aceita a presente dação em pagamento em todos os seus expressos termos; **(ii)** é detentora de todas as autorizações necessárias para a celebração desta escritura e o cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas, não sendo necessária nenhuma autorização societária complementar; **(iii)** a celebração desta escritura não viola qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos, aos quais a OUTORGADA esteja vinculada; **(iv)** tem poderes e capacidade legal para celebrar a presente escritura e para cumprir as obrigações dele decorrentes, constituindo-se esta escritura uma obrigação válida e legal para a OUTORGADA, exequível de acordo com os seus respectivos termos; **(v)** a celebração desta escritura não contraria qualquer outro contrato público ou particular celebrado pela OUTORGADA com terceiros; e **(vi)** possui conhecimento e concorda que a presente escritura foi firmada no âmbito do Contrato de Concessão. **7.3.** Cada uma das partes declara em nome próprio e garante apenas em seu nome, que sob as penas previstas na legislação aplicável, no seu melhor conhecimento, não **(i)** efetuou, autorizou, ofereceu ou prometeu efetuar pagamento ou transferência de qualquer coisa, de valor ou qualquer vantagem, diretamente, indiretamente ou por meio de terceiro, a qualquer funcionário, empregado ou outro representante de autoridade governamental (inclusive funcionários de entidade detida ou controlada por governo ou organização internacional pública e qualquer partido político ou candidato a cargo público), ou, exclusivamente no caso do item *(i.d)* abaixo, a qualquer outra pessoa, com a finalidade de **(i.a)** influenciar o funcionário para que tome qualquer medida ou decisão ou se omita de tomar medida como parte de suas atribuições oficiais, **(i.b)** induzir tal funcionário a se valer de sua influência com uma autoridade governamental para afetar qualquer ato ou decisão da autoridade governamental, **(i.c)** obter vantagem indevida nos termos das leis anticorrupção e das demais leis aplicáveis, ou obter ou reter vantagem na condução de negócio, ou **(i.d)** induzir qualquer pessoa que desempenhe qualquer função de natureza pública, qualquer atividade relacionada a negócio, qualquer atividade realizada no curso das funções de uma pessoa ou qualquer atividade realizada por órgão público ou por sua conta, em cada caso em

circunstâncias nas quais a pessoa deva desempenhar a função ou atividade com imparcialidade (em conjunto “Função Relevante”) a desempenhar de maneira inadequada a Função Relevante, recompensando qualquer pessoa por qualquer tal desempenho indevido, ou sabendo ou acreditando que a aceitação por essa pessoa de qualquer vantagem financeira ou de outro tipo seria inadequada; e **(ii)** solicitou, concordou em receber ou aceitou vantagem financeira ou de outro tipo **(ii.a)** pretendendo que, como consequência, a Função Relevante fosse desempenhada de maneira inadequada, **(ii.b)** a título de recompensa pelo desempenho inadequado de Função Relevante, ou **(ii.c)** em que a solicitação, acordo ou aceitação por si só tenha constituído desempenho indevido de Função Relevante; ou **(ii.d)** desempenhou indevidamente Função Relevante em antecipação ou como consequência de solicitação, acordo para receber ou aceitação de vantagem financeira ou de outro tipo. Para fins desta cláusula, esses atos incluem: **(a)** realização ou pagamento de contribuições, comissões, taxas, presentes, brindes de alto valor, pagamento em espécie, despesas de entretenimento, viagens ilícitas ou outras despesas ilícitas relativas à atividade política ou qualquer Função Relevante; **(b)** pagamento, presente, oferta, promessa ou vantagem indevida, direta ou indireta, ou autorização de realização de pagamento, presente, oferta ou promessa ou vantagem de qualquer coisa de valor relevante a qualquer representante governamental, agente público ou a qualquer pessoa que execute qualquer Função Relevante, ou a pedido ou instrução de qualquer tal pessoa, e **(c)** qualquer suborno, pagamento ilícito, pagamento visando exercer influência, propina ou outro pagamento ilícito com emprego de recursos das partes ou por outra forma em nome das partes. **7.4.** As partes contratantes declaram, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que: **(i)** as regras e declarações presentes nesta escritura foram convenionadas e manifestadas à luz do princípio da boa-fé objetiva, estando cientes de que estão sujeitas a deveres impostos por tal princípio, dentre os quais ficam registrados, para efeitos meramente enumerativos, o dever geral de colaboração, o dever de transparência, o dever de informação à contraparte acerca de eventos que venham a influenciar a relação contratual, o dever ético de lealdade e dever de sigilo das condições aqui pactuadas, com relação a terceiros que não participem desta escritura; **(ii)** a celebração desta escritura pelas partes, o cumprimento de todas e quaisquer das suas obrigações e/ou a implementação da dação em pagamento do IMÓVEL, não: **(a)** infringem, conflitam ou resultam em infração, vencimento antecipado ou rescisão de, nem de outra forma dão a qualquer pessoa direitos ou compensação adicional por força de, ou direito de rescindir, nem constituem inadimplemento nos termos de quaisquer acordos dos quais qualquer das partes seja parte, ou ao qual estejam sujeitas ou vinculadas; **(b)** violam ou conflitam com qualquer lei ou permissão à qual a Parte ou qualquer de seus respectivos bens estejam sujeitos; ou **(c)** dependem de qualquer consentimento, aprovação ou autorização de, ou notificação para, ou arquivamento ou registro perante qualquer pessoa ou autoridade governamental, ressalvados aqueles já expressamente aqui previstos; e **(iii)** leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as cláusulas aqui transcritas, declarando-se, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado. **8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** **8.1.** As partes contratantes requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários de maneira concomitante e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrente desta escritura, seja emitida nota devolutiva motivadora da qualificação negativa e se aguarde o saneamento da integralidade das eventuais exigências para evitar que os atos sejam realizados em momentos diferentes, ficando a OUTORGADA responsável por realizar, às suas expensas, o registro da presente escritura na matrícula do IMÓVEL, bem como as averbações dos encargos instituídos e sua averbação da matrícula do Imóvel Serviente, sem prejuízo da obrigação da OUTORGANTE de apresentar todos os documentos e informações de sua responsabilidade e que estiverem ao seu alcance para superar eventuais exigências feitas pelo Registro de Imóveis. **8.2.** A presente escritura será regida e interpretada de acordo com as leis brasileiras. **8.3.** A OUTORGADA ficará responsável pelo pagamento das despesas e emolumentos relativos à presente escritura, bem como seu registro e averbação junto ao Registro de Imóveis competente, averbações e atualizações de cadastro junto à Prefeitura do Recife/PE,

Corpo de Bombeiros, Secretaria de Patrimônio da União (quando aplicável) e, ainda, pelo ITBI incidente. **8.4.** A inexecutabilidade, invalidade ou ineficácia de qualquer cláusula ou disposição desta escritura não afetará a executabilidade, a validade ou a eficácia das demais cláusulas e disposições **8.5.** Não há banco de investimento, corretor, intermediário ou preposto ou qualquer outro terceiro autorizado a agir em nome da OUTORGANTE que faça jus ou possa vir a fazer jus a qualquer remuneração, honorários advocatícios, comissão ou pagamento pela OUTORGADA com relação à negociação, preparação ou execução da presente escritura ou com a consumação das operações aqui contempladas. **8.6.** Fica eleito o foro do local do IMÓVEL com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente escritura. **9. DA INEXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE:** **9.1.** De acordo com o artigo 14 do Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça houve consulta por esta preposta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), no sítio www.indisponibilidade.org.br acerca de decretação de indisponibilidade de bens da OUTORGANTE e, até a presente data, NADA CONSTA [(HASH: •)]. **10. DOCUMENTOS APRESENTADOS:** **10.1.** As partes apresentam, nesta data: [a ser preenchido pelo tabelião responsável]. **11. DOI/SRF:** **11.1.** Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN/SRF/vigente. **13. ENCERRAMENTO:** **13.1.** Assim o disseram, dou fé. Pediram e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Nada mais; dou fé. **11. DOI/SRF:** **11.1.** Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN/SRF/vigente. **12. ENCERRAMENTO:** **12.1.** Assim o disseram, dou fé. Pediram e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e lhes sendo lida em voz alta, acharam em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Nada mais; dou fé.

[Por consistir em minuta anexa ao Contrato de Concessão, esta minuta poderá sofrer, até a celebração definitiva da escritura, alterações do tabelião de notas em relação ajustes formais, de complementação de dados ou para cumprimento de normas aplicáveis.]