

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•] /202[•]

ANEXO 22 DO CONTRATO – CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, PARA IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DE 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL E LOCAÇÃO POPULAR, ENGLOBANDO OBRAS E SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA, GESTÃO CONDOMINIAL E DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO, E 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DESTINADOS À ALIENAÇÃO, NO MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE.

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DOS EMPREENDIMENTOS
DESTINADOS À ALIENAÇÃO E CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DOS
EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO**

CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1. OUTORGANTE CONCEDENTE: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE, por intermédio da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários de Campo Grande - EMHA, órgão da Administração Pública Direta do Município de Campo Grande, com sede [•], neste ato representada por [•], Sr(a). [•], portador(a) da Cédula de Identidade nº [•] e inscrito(a) no CPF sob o nº [•], residente em Campo Grande, Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições legais, doravante denominada **CONCEDENTE**.

A.2 OUTORGADA CONCESSIONÁRIA: (CONCESSIONÁRIA), [•], Sociedade de Propósito Específico constituída especialmente para a execução do Contrato de Concessão Administrativa nº [•]/[•] ("CONTRATO DE CONCESSÃO"), com sede em [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada, na forma dos seus ATOS CONSTITUTIVOS, por seu [•], Sr(a). [•], portador(a) da Cédula de Identidade nº [•] e inscrito(a) no CPF sob o nº [•], residente em [•], doravante denominado simplesmente **CONCESSIONÁRIA**.

CONSIDERANDO que a CONCESSIONÁRIA se sagrou vencedora da Concorrência Pública nº [•]/202[•], cujo objeto é a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA para implantação, manutenção e operação de 2 (dois) empreendimentos de locação social e locação popular, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário, e 2 (dois) empreendimentos destinados à alienação ("EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO"), conforme qualificado abaixo, no Município de Campo Grande;

CONSIDERANDO que a exploração econômica dos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO somente poderá ser realizada conforme as regras previstas no CONTRATO DE CONCESSÃO e em seus ANEXOS;

Versão Consulta Pública

CONSIDERANDO que os EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO serão implementados com o objetivo de construir exclusivamente unidades habitacionais destinadas à alienação (“UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À ALIENAÇÃO”), sendo vedada a construção e comercialização de unidades não-residenciais, com exceção feita à FACHADA ATIVA dos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO, a qual se destinará ao uso não habitacional, com atividades de comércio ou serviços;

CONSIDERANDO que os contratos de alienação das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À ALIENAÇÃO serão formalizados conforme o disposto no art. 10 da Lei Federal nº 14.620/2023;

CONSIDERANDO que a alienação das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À ALIENAÇÃO será realizada a famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal equivalente à Faixa Urbana 2 e à Faixa Urbana 3, conforme definição do art. 5º, inciso I, alíneas (b) e (c) da Lei Federal nº 14.620/2023, no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA;

CONSIDERANDO que é indispensável, para execução das ações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas em relação aos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO, a efetivação da transferência, pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, do direito real de uso da ÁREA DA CONCESSÃO e dos imóveis dos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO à CONCESSIONÁRIA, objetivando a construção de 2 empreendimentos habitacionais, conforme descritos no item “B”, abaixo, no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA;

RESOLVEM as PARTES celebrar o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – CDRU**, nos termos das cláusulas e condições seguintes:

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma dos artigos 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967, 79-A, inciso II e §4º, da Lei nº 11.977,

de 07 de Julho de 2009, e art. 1.225, XII, do Código Civil de 2002, as partes anteriormente mencionadas e qualificadas, têm entre si justa e contratada a presente operação de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) dos imóveis abaixo qualificados para produção de empreendimento residencial no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, na forma do CONTRATO DE CONCESSÃO, para construção de [•] unidades habitacionais no [•], conforme condições seguintes:

B - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS OBJETO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU):

B.1 – São os imóveis objetos desta Concessão de Direito Real de Uso os seguintes:

I - Espaço Livre de Uso Público (Lazer Ativo), situado no Parcelamento Jardim Antártica – Bairro Leblon, que faz frente para a Rua Litorânea, lado par, a 88,1206 metros da Rua Tenente Antônio João Ribeiro, e possui os seguintes limites e confrontações: frente 67,5151 metros, com Rua Litorânea; fundo: 67,5151 metros, com a Área Reservada 1; lado direito 141,9403 metros, com a Área Reservada 1; e lado esquerdo 141,9403 metros, com parte da Área Reservada 3; perfazendo a área total de 9.589,559m², objeto da matrícula n. 43.840 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande (“Imóvel 01”);

II - Área de Domínio Público da Quadra 06 (seis) – Equipamento Comunitário, Lazer Ativo e Passivo, do Parcelamento Residencial Atlântico Sul, Bairro Coronel Antonino, com as seguintes confrontações: frente 105,9288 metros para a Rua Doutor Jivago; fundos 84,7342 metros com a Rua Macunaíma, mais 11,00 metros entre os marcos III e IV, com a Avenida Rodoviária; lado direito 140,00 metros com os lotes 01, 17, 18, 32, 33 e 50 da quadra 06; e lado esquerdo 17,6848 metros com a Avenida Rodoviária, mais 123,8939 metros com a Avenida Rodoviária, perfazendo área total de 12.881,20 metros quadrados, objeto da matrícula n. 88.229 da 3ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande (“Imóvel 02”).

C – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

C.1 – A definição das características dos empreendimentos que serão construídos nos Imóvel 01 e Imóvel 02, como número de unidades imobiliárias e suas características, deverá obedecer ao disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO.

C.2 – Os terrenos, conforme descritos e caracterizados no ANEXO 8 – MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO do EDITAL que deu origem ao CONTRATO DE CONCESSÃO, encontram-se localizados em áreas consolidadas e contemplam toda a infraestrutura de drenagem, pavimentação, sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, iluminação, paisagismo, urbanização interna aos imóveis que serão interligados aos sistemas públicos de infraestrutura com os recursos próprios e provenientes de operações de financiamento realizados junto ao BANCO pelo PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, em instrumento próprio, em conformidade com o disposto neste instrumento e no CONTRATO DE CONCESSÃO.

C.3 – A produção dos empreendimentos será realizada pela CONCESSIONÁRIA, que comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos no EDITAL e no CONTRATO DE CONCESSÃO para realizar a produção dos empreendimentos e a alienação das unidades habitacionais aos BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO.

C.4 – A CDRU dos terrenos onde serão construídos os empreendimentos supramencionados integrará o patrimônio da CONCESSIONÁRIA pelo tempo necessário para atendimento dos fins dispostos no EDITAL e no CONTRATO.

C.5 – Caso no término do CONTRATO DE CONCESSÃO haja unidades não comercializadas, as unidades serão transferidas de forma definitiva à CONCESSIONÁRIA, mantidas suas características e condições para financiamento pelo PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

Versão Consulta Pública

Anexo 22 do Contrato – CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

1.1. Para os fins dispostos no presente instrumento, os termos abaixo deverão, tanto no plural como no singular, ser compreendidos com os seguintes significados:

- (i) BANCO: Agente Financeiro do Empreendimento;
- (ii) BENEFICIÁRIO POR ALIENAÇÃO: é a pessoa física beneficiária por aquisição das unidades habitacionais a serem construídas e alienadas pela CONCESSIONÁRIA e dos serviços vinculados ao OBJETO do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- (iii) CDRU: Concessão de Direito Real de Uso;
- (iv) CONTRATO DE CONCESSÃO ou, simplesmente, CONTRATO: corresponde ao Contrato de Concessão nº [•]/[•];
- (v) EDITAL: corresponde ao Edital da Concorrência Pública nº [•]/2025, no qual CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora e será responsável pela produção dos empreendimentos descritos na letra C.

1.2. Os termos em letra maiúscula que não tiverem expressamente definidos neste instrumento deverão ser compreendidos conforme o significado a eles atribuídos nos EDITAL e CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) DO(S) IMÓVEL(IS)

2.1. A concessão de direito real de uso do imóvel será feita de forma gratuita.

2.2. O CONCEDENTE declara-se legítimo proprietário do(s) imóvel(éis) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) no item B1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e, assim devidamente autorizado pela Lei [•] e instrução do Processo Administrativo [•], institui a CDRU do(s)

referido(s) imóvel(éis) em favor da CONCESSIONÁRIA, e por força deste instrumento e da cláusula “*constituti*”, cede-lhe os direitos de uso, posse e gozo que detém sobre o(s) imóvel(éis), além de imiti-la na posse do mesmo.

2.2.1. A presente CDRU é celebrada em caráter irrevogável e irretratável. A CONCESSIONÁRIA declara aceitar a presente CDRU nos termos em que é efetivada, podendo ser alterada mediante Termo Aditivo por interesse e conveniência da Administração Pública, respeitados os termos do CONTRATO DE CONCESSÃO.

2.2.2. A presente CDRU possui prazo vigente até quando ultimada a produção e legalização dos empreendimentos e sua efetiva transferência aos BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO, ou no caso de término do CONTRATO DE CONCESSÃO, o que ocorrer primeiro, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO, independentemente de eventual atraso no cronograma de obras.

CLAUSULA TERCEIRA - DA INDICAÇÃO DA DEMANDA

3.1. A seleção dos BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO será feita exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO.

CLAUSULA QUARTA - DA TRANSFERÊNCIA DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

4.1. A fração ideal do terreno correspondente à unidade habitacional será transferida pelo CONCEDENTE aos BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO por ocasião da formalização do contrato de financiamento da unidade habitacional junto ao BANCO.

- 4.1.1. O valor correspondente a cada uma das frações do terreno, que será definido nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO, deverá ser repassado pelo BANCO à CONCESSIONÁRIA por ocasião da formalização do contrato de financiamento da unidade habitacional junto ao BANCO.
- 4.1.2. O valor correspondente a cada uma das frações do terreno, que será definido nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO, poderá ser computado no financiamento na forma de contrapartida do BENEFICIÁRIO POR ALIENAÇÃO.
- 4.1.3. O BANCO, em razão das operações de financiamento imobiliário que vierem a ser celebradas com os BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO, para complementação dos recursos necessários a aquisição das unidades habitacionais, poderá exercer, na qualidade de proprietário fiduciário, todos os direitos a que alude a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, especialmente, mas não exclusivamente, para consolidação da propriedade em seu nome, na hipótese de o mutuário não purgar a mora.
- 4.1.4. Na hipótese de consolidação da propriedade da unidade habitacional em nome do BANCO, o imóvel será levado a público leilão, na forma do art. 27 da Lei nº 9.514/97, facultando-se o CONCEDENTE, conforme art. 31 da citada lei, se sub-rogar nos direitos do credor mediante pagamento da dívida.

CLAUSULA QUINTA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS, VALOR DO IMÓVEL, REAJUSTE E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

5.1. A implantação dos empreendimentos será de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, seguros e guarda do empreendimento.

5.1.1. Os financiamentos realizados junto ao BANCO pela CONCESSIONÁRIA, quando aplicável, para a produção dos empreendimentos descritos neste instrumento, serão realizados em instrumento próprio, observando as regras definidas pelas linhas de crédito disponibilizadas pelo BANCO e previstas nas normas PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, vigentes à época da contratação.

5.2. Os prazos para início e conclusão das obras são regulados por meio do CONTRATO DE CONCESSÃO.

CLÁUSULA SEXTA - DA HIPOTECA

6.1. O CONCEDENTE autoriza a CONCESSIONARIA a constituir HIPOTECA em favor do BANCO, sobre o direito real de uso que lhe foi concedido nos termos da Cláusula Segunda desta CDRU, abrangendo o solo, construções e benfeitorias que vierem a ser incorporadas ao imóvel, exclusivamente para obtenção de financiamento para a produção dos empreendimentos descritos neste instrumento.

6.2. O direito real de uso concedido à CONCESSIONÁRIA, objeto da garantia hipotecária constituída em favor do BANCO, conforme autorizado nesta cláusula, recai sobre os imóveis descritos e caracterizados na letra B.1. e nesta hipótese, o direito objeto da concessão não será revogado enquanto vigente o presente contrato.

6.2.1. A garantia a que se refere esta cláusula reduzir-se-á a mesma proporção da assinatura dos contratos de financiamento entre os BENEFICIÁRIOS POR ALIENAÇÃO e o BANCO, extinguindo-se somente quando todos aqueles financiamentos estiverem contratados.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1. São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- (i) Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato, nas disposições do EDITAL e CONTRATO DE CONCESSÃO e na legislação aplicável ao PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA;
- (ii) Extinção do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- (iii) A decretação de falência, ou a instauração de insolvência civil;
- (iv) A dissolução da sociedade;
- (v) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato; e
- (vi) A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

7.1.1. Em caso de rescisão, aplica-se o regramento previsto no CONTRATO DE CONCESSÃO, inclusive em relação a penalidades e indenizações.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DO CONCEDENTE

8.1. A CONCEDENTE declara que:

- (i) Não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os imóveis cuja posse ora é cedida;

- (ii) O direito real de uso objeto do presente contrato não poderá ser dado em garantia, salvo no caso de financiamento tomado pela CONSTRUTORA/CONCESSIONARIA perante o BANCO, para fins de construção das unidades habitacionais de interesse social;

CLÁUSULA NONA- DO REGISTRO

9.1. À CONCESSIONÁRIA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 30 dias.

9.1.1. As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA são reduzidos em 50% (cinquenta por cento), conforme Art. 42, da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

10.1. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro de [•], renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

CONCEDENTE DO TERRENO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

CONCESSIONÁRIA:
RAZÃO SOCIAL E CNPJ: REPRESENTANTE

CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1. OUTORGANTE CONCEDENTE: MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE, por intermédio da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários de Campo Grande - EMHA, órgão da Administração Pública Direta do Município de Campo Grande, com sede [•], neste ato representada por [•], Sr(a). [•], portador(a) da Cédula de Identidade nº [•] e inscrito(a) no CPF sob o nº [•], residente em Campo Grande, Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições legais, doravante denominada **CONCEDENTE**.

A.2 OUTORGADA CONCESSIONÁRIA: (CONCESSIONÁRIA), [•], Sociedade de Propósito Específico constituída especialmente para a execução do Contrato de Concessão Administrativa nº [•]/[•] ("CONTRATO DE CONCESSÃO"), com sede em [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], neste ato representada, na forma dos seus ATOS CONSTITUTIVOS, por seu [•], Sr(a). [•], portador(a) da Cédula de Identidade nº [•] e inscrito(a) no CPF sob o nº [•], residente em [•], doravante denominado simplesmente **CONCESSIONÁRIA**.

CONSIDERANDO que a CONCESSIONÁRIA se sagrou vencedora da Concorrência Pública nº [•]/202[•], cujo objeto é a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA para implantação, manutenção e operação de 2 (dois) empreendimentos destinados à alienação e 2 (dois) empreendimentos de LOCAÇÃO SOCIAL e LOCAÇÃO POPULAR, englobando obras e serviços de gestão de carteira, gestão condominial e de trabalho técnico social e desenvolvimento comunitário ("EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO"), conforme qualificados abaixo, no Município de Campo Grande;

CONSIDERANDO que a exploração econômica dos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO somente poderá ser realizada conforme as regras previstas no CONTRATO DE CONCESSÃO e em seus ANEXOS;

Versão Consulta Pública

CONSIDERANDO que os EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO serão implementados com o objetivo de construir exclusivamente unidades habitacionais destinadas à LOCAÇÃO SOCIAL e LOCAÇÃO POPULAR (“UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À LOCAÇÃO”);

CONSIDERANDO que os contratos de locação das UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À LOCAÇÃO serão formalizados conforme o disposto no ANEXO 5 – MINUTAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOCIAL E LOCAÇÃO POPULAR ao CONTRATO DE CONCESSÃO;

CONSIDERANDO que é indispensável, para execução das ações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas em relação aos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO, a efetivação da transferência, pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, do direito real de uso da ÁREA DA CONCESSÃO e dos imóveis dos EMPREENDIMENTOS DESTINADOS À LOCAÇÃO à CONCESSIONÁRIA, objetivando a construção de 2 empreendimentos habitacionais, conforme descritos no item “B”, abaixo;

RESOLVEM as PARTES celebrar o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – CDRU**, nos termos das cláusulas e condições seguintes:

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma dos artigos 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967, 79-A, inciso II e §4º, da Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2009, e art. 1.225, XII, do Código Civil de 2002, as partes anteriormente mencionadas e qualificadas, têm entre si justa e contratada a presente operação de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) dos imóveis abaixo qualificados para produção de empreendimento residencial para locação social e locação popular, na forma do CONTRATO DE CONCESSÃO, para construção de [•] unidades habitacionais no [•], conforme condições seguintes:

B - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS OBJETO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU):

B.1 – São os imóveis objetos desta Concessão de Direito Real de Uso os seguintes:

I - Lote de terreno “A.R”, resultante do desdobro a Área “A”, aprovado pela municipalidade local em 13.01.2005, através do processo n. 597/2005-80, do loteamento denominado Fazenda Bandeira, nesta capital, com 9.128,94 metros quadrados, com a seguinte confrontação: Norte, com a Rua Dois de Março; Sul, com o lote A-2J; Leste, com parte das terras de Lídia Baís; Oeste, com a Rua da Abolição, objeto da matrícula n. 72.121 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande (“Imóvel 01”);

II - Área de Domínio Público Municipal – Lote 1 Quadra 13 (Destinada a PMCG) situado no loteamento Residencial Abaeté, com área total de 8.076,62 metros quadrados com as seguintes confrontações: Norte, 81,12 metros com a Avenida Coronel Antonino; Sul, 115,00 metros com a Rua dos Coqueiros; Leste, 82,40 metros com a Área de Domínio Público Municipal 02; Oeste, 89,04 metros com a Rua Ermandina Silveira Reic, objeto da matrícula n. 194.040 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande (“Imóvel 02”).

C – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

C.1 – A definição das características dos empreendimentos que serão construídos nos Imóvel 01 e Imóvel 02, como número de unidades imobiliárias e suas características, deverá obedecer ao disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO.

C.2 – Os terrenos encontram-se localizados em áreas consolidadas e contemplam toda a infraestrutura de drenagem, pavimentação, sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, iluminação, paisagismo, urbanização interna aos imóveis que serão interligados aos sistemas públicos de infraestrutura com os recursos próprios, em conformidade com o disposto neste instrumento e no CONTRATO DE CONCESSÃO.

C.3 – A produção dos empreendimentos será realizada pela CONCESSIONÁRIA, que comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos no EDITAL e no CONTRATO DE CONCESSÃO para realizar a produção dos empreendimentos e a locação das unidades habitacionais aos beneficiários, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins dispostos no presente instrumento, os termos abaixo deverão, tanto no plural como no singular, ser compreendidos com os seguintes significados:

- (vi) CDRU: Concessão de Direito Real de Uso;
- (vii) CONTRATO DE CONCESSÃO ou, simplesmente, CONTRATO: corresponde ao Contrato de Concessão nº [●]/[●];
- (viii) EDITAL: corresponde ao Edital da Concorrência Pública nº [●]/2025, no qual CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora e será responsável pela produção dos empreendimentos descritos na letra C
- (ix) LOCAÇÃO POPULAR: é o serviço de natureza habitacional concedido ao mercado de pessoas de baixa renda, a ser ofertado no âmbito da CONCESSÃO, nos termos previstos no CONTRATO e em seus ANEXOS, cujo resultado da exploração econômica, o VALOR DA LOCAÇÃO POPULAR, é uma RECEITA COMPLEMENTAR; e
- (x) LOCAÇÃO SOCIAL: é o serviço de natureza habitacional concedido a pessoas em situação de vulnerabilidade social e/ou risco social, a ser ofertado no âmbito da CONCESSÃO, nos termos previstos no CONTRATO e em seus ANEXOS, cujo resultado da exploração econômica, o VALOR DA LOCAÇÃO SOCIAL, é uma RECEITA COMPLEMENTAR.

1.2. Os termos em letra maiúscula que não tiverem expressamente definidos neste instrumento deverão ser compreendidos conforme o significado a eles atribuídos nos EDITAL e CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) DO(S) IMÓVEL(IS)

2.1. A concessão de direito real de uso do imóvel será feita de forma gratuita.

2.2. O CONCEDENTE declara-se legítimo proprietário do(s) imóvel(éis) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) no item B1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e, assim devidamente autorizado pela Lei [•] e instrução do Processo Administrativo [•], institui a CDRU do(s) referido(s) imóvel(éis) em favor da CONCESSIONÁRIA, e por força deste instrumento e da cláusula “*constituti*”, cede-lhe os direitos de uso, posse e gozo que detém sobre o(s) imóvel(éis), além de imiti-la na posse do mesmo.

2.2.1. A presente CDRU é celebrada em caráter irrevogável e irretratável. A CONCESSIONÁRIA declara aceitar a presente CDRU nos termos em que é efetivada, podendo ser alterada mediante Termo Aditivo por interesse e conveniência da Administração Pública, respeitados os termos do CONTRATO DE CONCESSÃO.

2.2.2. A presente CDRU possui prazo de vigência coincidente com o prazo do CONTRATO DE CONCESSÃO.

CLAUSULA TERCEIRA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL

3.1. São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- (vii) Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato, nas disposições do EDITAL e CONTRATO assinado e na legislação aplicável;
- (viii) Extinção do CONTRATO DE CONCESSÃO;
- (ix) A decretação de falência, ou a instauração de insolvência civil;
- (x) A dissolução da sociedade;
- (xi) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- (xii) A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato;
- (xiii) Extinção do CONTRATO DE CONCESSÃO.

3.1.1. Em caso de rescisão, aplica-se o regramento previsto no CONTRATO DE CONCESSÃO, inclusive em relação a penalidades e indenizações.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DO CONCEDENTE

4.1. A CONCEDENTE declara que:

- (iii) Não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os imóveis cuja posse ora é cedida;
- (iv) O direito real de uso objeto do presente contrato não poderá ser dado em garantia, salvo no caso de financiamento tomado pela

CONSTRUTORA/CONCESSIONARIA perante o BANCO, para fins de construção das unidades habitacionais de interesse social;

CLÁUSULA QUINTA - DO REGISTRO

5.1. À CONCESSIONÁRIA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 30 dias.

CLÁUSULA SEXTA - DO FORO

6.1. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro de [•], renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

CONCEDENTE DO TERRENO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

CONCESSIONÁRIA:
RAZÃO SOCIAL E CNPJ: REPRESENTANTE