



## ANEXO II - MODELO DE CONTRATO

### MODELO CONTRATO COMPRA E VENDA PURA DE DOMÍNIO ÚTIL E CONSTITUIÇÃO DE AFORAMENTO (SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

CONTRATO DE COMPRA  
E VENDA E  
CONSTITUIÇÃO  
DE AFORAMENTO que  
entre si fazem a UNIÃO,  
como Outorgante  
Vendedora, e  
\_\_\_\_\_  
como Outorgado(s)  
Comprador(es), do  
domínio útil do terreno  
de propriedade da  
União, do imóvel  
situado  
\_\_\_\_\_, RIP nº  
\_\_\_\_\_  
conforme Processo nº  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

Aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_, na Superintendência do Patrimônio da União, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como Outorgante Vendedora, a UNIÃO, representada, neste ato, pelo Superintendente do Patrimônio da União, senhor(a) \_\_\_\_\_ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito sob o CPF nº \_\_\_\_\_ e RG nº \_\_\_\_\_, expedido por \_\_\_\_\_; de acordo com \_\_\_\_\_ [fundamentos legais de representação da União] e, de outro lado, como Outorgado(s) Comprador(es), o(s) \_\_\_\_\_ [nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_ e no RG sob o nº \_\_\_\_\_, expedido por \_\_\_\_\_], [qualificação do cônjuge/convivente em união estável, ressalvada a hipótese de regime de bens de incomunicabilidade]. E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi pela Outorgante, por seu representante, dito que:

**Cláusula Primeira** - a UNIÃO é senhora e legítima proprietária do imóvel situado na \_\_\_\_\_, objeto da Matrícula nº \_\_\_\_\_, do Cartório \_\_\_\_\_ que tem inscrição predial nº XXXX.

**Cláusula Segunda** - em obediência às determinações contidas no Processo nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, fundamentadas nos artigos 23 a 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, bem como, na Lei nº 13.240 de 30 de dezembro de 2015, pelo presente contrato a Outorgante vende ao(s) Outorgado(s) o domínio útil e constituição de aforamento do imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, visto ter(em) sido o(s) Outorgado(s) o(s) vencedor(es) do Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA, realizado em \_\_\_\_\_, conforme Processo nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**Cláusula Terceira** - o preço da venda é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ reais), pago por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, expedido pela Secretaria do Patrimônio da União, recolhido no Banco \_\_\_\_\_, Agência \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, cujo comprovante encontra-se juntado ao processo em epígrafe, pelo que dá ao(s) Outorgado(s) plena, geral, rasa e irrevogável

quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento, todo o domínio útil, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a tornar a presente transação sempre boa, firme e valiosa.

**Cláusula Quarta** - sem prejuízo das demais obrigações legais, bem como daquelas previstas no presente instrumento, assume o Outorgado a condição de foreiro, ficando sujeito:

I) ao pagamento:

- a) do foro anual, em importância equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno do terreno objeto do presente contrato, que nesta data é R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), anualmente atualizado, na forma do art. 101 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, que será cobrado na forma e condições previstas em Portaria do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão; o atraso no pagamento do foro acarretará para os outorgados foreiros a incidência de multa, juros moratórios e demais cominações legais e a falta de pagamento do foro implicará a inscrição de débitos em Dívida Ativa (art. 17 do Decreto-lei nº 2.323, de 26 de fevereiro de 1987).
- b) do laudêmio em valor equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, na transferência onerosa entre vivos, ainda que por força de decisão judicial, do domínio útil do terreno da União, bem assim na cessão de direitos a eles relativos, nos termos do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

II) à pena de caducidade do aforamento, se ocorrer o atraso, por três anos consecutivos ou quatro intercalados, no pagamento do foro, conforme o disposto no parágrafo único do art. 101 do Decreto-Lei nº 9.760/46;

**Cláusula Quinta** - se o imóvel estiver situado em zona que tenha sido declarada de interesse do serviço público, através de Portaria do Secretário do Patrimônio da União, a transferência do aforamento não poderá ser feita (art. 3º, §2º, inciso I, alínea "c", do Decreto-Lei nº 2.398/87 e art. 7º do Decreto nº 95.760/88).

**Cláusula Sexta** - o atraso no pagamento do foro, quando devido, acarretará para o outorgado foreiro a incidência de multa, juros moratórios e demais cominações legais, bem como, implicará a inscrição do débito na Dívida Ativa.

**Cláusula Sétima**- o aforamento extinguir-se-á por inadimplemento de cláusula contratual, por acordo entre as partes, pela remição do foro, nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico, pelo abandono do imóvel; caracterizado pela ocupação, por mais de 5 (cinco) anos, sem contestação, de assentamentos informais de baixa renda, retornando o domínio útil à União, por interesse público, mediante prévia indenização, ou a critério do Presidente da República, por proposta do Ministério da Gestão e da Inovação dos Serviços Públicos.

**Cláusula Oitava** - pelo presente instrumento o(s) Outorgado(s) declara(m) expressamente e para todos os fins de direito que está(ão) de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem: a) que tem conhecimento de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais, os quais, a partir da presente data, ficam sob a total responsabilidade do(s) Outorgado(s), inclusive quanto à eventual regularização e desocupação do imóvel, quando aplicável, salvo quando expressamente indicada neste Edital ou em seus anexos b) que são de responsabilidade do(s) Outorgado(s) as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis, que deverá ser solicitado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura deste contrato; c) que, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do registro no Cartório competente, o adquirente deverá apresentar à SPU a matrícula averbada de constituição de aforamento, para ser arquivada no correspondente processo administrativo; d) que a presente venda é feita **ad corpus**, respondendo a Outorgante pelos riscos de evicção (art. 447 do Código Civil Brasileiro).

O(s) Outorgado(s) tem(têm) ciência de que deve(m) apresentar a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários expedida pelo (Estado ou Município) e o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

E, por assim estarem convencidos e se declararem ajustados, assinam, a Outorgante, por seu representante, e o(s) Outorgado(s), com as testemunhas abaixo assinadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, lavrado na Secretaria/Superintendência do Patrimônio da União, valendo como escritura pública, de acordo com o artigo 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Outorgante Vendedora

Outorgado Comprador

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



Documento assinado eletronicamente por **Vinicius Bastiani Teixeira, Presidente(a) de Comissão**, em 09/02/2026, às 16:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **57619872** e o código CRC **C949FDE1**.