

ANEXO XII

MINUTA

CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL

Processo nº MTPAR-PRO-2026/00276

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 OUTORGANTE CONCEDENTE: MT PARTICIPAÇÕES E PROJETOS S.A - MTPar, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 17.816.442/0001-03, com sede na avenida Doutor Hélio Ribeiro, nº 525, bairro Residencial Paiguás, Cuiabá-MT, CEP 78.048-250, neste ato representado pelo Sr. **WENER KLESLEY DOS SANTOS**, portador da Cédula de Identidade nº 096XXXX0 SESP/MT, inscrito no CPF nº 953.XXX.XXX-91, residente e domiciliado na Alameda Angico, nº 14, QD 25 LT 14, Florais dos Lagos, bairro Ribeirão do Lipa, Cuiabá-MT, CEP 78049-558, doravante denominada OUTORGANTE CONCEDENTE.

A.2 OUTORGADA CONCESSIONÁRIA: (CONSTRUTORA), inscrita no CNPJ/MF sob nº XXXXXX, situada na (ENDEREÇO), neste ato representada por XXXXXXXX, situada em (ENDEREÇO), com seus atos constitutivos arquivados na (Junta Comercial do Estado de XXX), registrada sob NIRE nº XXXXXX, representada na conformidade da cláusula XXXX de seu Contrato Social registrado em (Junta Comercial do Estado de XXXXXXXX), em sessão de XXXXXX, pelo(s) sócio(s) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nacionalidade brasileira, nascido(a) em XXXXXXXX, (PROFISSÃO), portador(a) do documento de identidade nº, expedido por XXXXXXXX e do CPF nº XXXXXXXXXXXX, (ESTADO CIVIL), residente e domiciliado(a) em (ENDEREÇO), doravante denominado simplesmente OUTORGADA CONCESSIONÁRIA.

CONSIDERANDO que a Ata de Assembleia-Geral extraordinária realizada em xxx, registrada sob o n xxx, no item VI – DELIBERAÇÕES, prevê a destinação da Área 04, matrícula 34.618 (CRI – 5º Ofício, Cuiabá/MT) para implantação de empreendimento habitacional e que a MTPar fica autorizada a doar os lotes ou frações ideais diretamente aos beneficiários selecionados e aprovados junto ao Agente Financeiro.

CONSIDERANDO que a OUTORGADA CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora do Edital de Chamamento Público nº 0XX/2026/MTPAR, para executar as ações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas, conforme especificações constantes da proposta e de acordo com os anexos do edital, objetivando a construção de XXXX unidades habitacionais da Tipologia (descrever), sito em (ENDEREÇO), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida;

CONSIDERANDO o Termo de Seleção assinado em XXXXX de XXXXX, referente ao Edital de Chamamento Público nº 002/2026/MTPAR entre a OUTORGADA CONCESSIONÁRIA e a OUTORGANTE CONCEDENTE, com a discriminação das obrigações assumidas e condicionantes previstas.



RESOLVEM as PARTES celebrar o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL – 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 Resolúvel (CDRU) de imóvel para produção de empreendimento residencial no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma do Edital de Chamamento Público nº 002/2026/MTPAR, Processo: MTPAR-PRO-2026/00276, para construção de XXX unidades habitacionais no (XXXXX) conforme condições seguintes:

B - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL (CDRU):

B.1 (descrever a área onde será executado o empreendimento, com endereço conforme matrícula (RGI), com xxxx unidades habitacionais destinadas a habitação coletiva conforme descrito a seguir:

Matrícula		
Lotes	Matrícula	m²
[número lote]	[número matrícula]	[metragem]
[número lote]	[número matrícula]	[metragem]
[número lote]	[número matrícula]	[metragem]

C – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

C.1 No imóvel descrito no item B.1 será empreendido o condomínio XXX, com XXX unidades habitacionais de interesse social de acordo com o projeto aprovado na XXXXXXXX sob o nº de XXXXXXXXXXXXXXXX e Alvará de Construção [identificação alvará de construção] emitido em [data alvará de construção] com área total de [área do empreendimento]m².

C.2 O terreno encontra-se localizado em uma área consolidada e contempla toda a infraestrutura de drenagem, pavimentação, sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, iluminação, paisagismo, urbanização interna ao imóvel 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 as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos aprovados pela MTPar.



C.3 A produção do empreendimento será realizada pela CONCESSIONÁRIA, que comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pelo edital de Chamamento Público nº 002/2026/MTPAR, para realizar a produção do empreendimento e a alienação das unidades habitacionais aos beneficiários classificados pelo Governo do Estado de Mato Grosso.

C.4 A CDRU do terreno onde será construído o empreendimento supramencionado integrará o patrimônio da CONCESSIONÁRIA pelo tempo necessário para atendimento dos fins dispostos no edital de Chamamento Público nº 002/2025/MTPAR, e após esse período será doado aos beneficiários indicados conforme item C.1.

C.5. A área de inviabilidade de execução de unidades habitacionais remanescente, que estiverem próximas a faixa de domínio, onde não puder haver destinação habitacional, poderá ser utilizada pela EMPRESA, para fins comerciais.

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:

CDRU: Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel (CDRU).

ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS: pessoas físicas classificadas pelo ESTADO DE MATO GROSSO, mediante processo de seleção na forma do Decreto nº 371 de 18 de julho de 2023 e suas alterações, que estão aptos para aquisição das unidades produzidas pela CONCESSIONÁRIA na forma da letra C.

EDITAL: corresponde ao edital de Chamamento Público nº 002/2026/MTPAR, no qual a CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora e será responsável pela produção do empreendimento descrito na letra C.

BANCO: Agente Financeiro do Empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL (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(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) no item B1, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal, e instrução do Processo Administrativo MTPAR-PRO-2026/00276, 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(is), além de emití-la na posse do mesmo.



Parágrafo primeiro - A presente CDRU é celebrada obrigando o CONCEDENTE a fazê-la sempre firme, boa e valiosa. A CONCESSIONÁRIA declara aceitar a presente CDRU nos termos em que é efetivada, podendo ser alterada mediante Termo Aditivo por interesse e conveniência do CONCEDENTE.

Parágrafo Segundo - A presente CDRU possui prazo vigente até quando ultimada a produção e legalização do empreendimento descrito na letra C deste instrumento, independentemente de eventual atraso no cronograma de obras.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA INDICAÇÃO DA DEMANDA

3.1. A seleção dos ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS será feita exclusivamente pela CONCEDENTE, segundo os preceitos do Decreto 371, de 18 de Julho de 2023 e suas alterações.

Parágrafo Primeiro – Caso o número de ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS contemplados pela análise de crédito do BANCO seja inferior ao número de unidades habitacionais do empreendimento conforme item B desta CDRU, fica a CONCEDENTE obrigada a indicar nova lista de ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS até que todas as unidades habitacionais tenham ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS com formalização de processo de aquisição junto ao BANCO.

Parágrafo segundo – Caso no término do empreendimento haja unidades não comercializadas, fica a CONCESSIONÁRIA responsável por dispor dos recursos necessários para as despesas relativas à unidade habitacional.

CLÁUSULA QUARTA - DA CESSÃO NÃO ONEROSA DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

4.1. A fração ideal do terreno correspondente à unidade habitacional será cedida de forma NÃO ONEROSA pelo CONCEDENTE aos ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS por ocasião da formalização do contrato de financiamento da unidade habitacional junto ao BANCO.

Parágrafo Primeiro – O valor correspondente das frações do terreno deverá ser computado no financiamento na forma de contrapartida do ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIO.

Parágrafo Segundo - O BANCO em razão das operações de financiamento imobiliário que vierem a ser celebradas com os ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS, para complementação dos recursos necessários a aquisição das unidades habitacionais do empreendimento descrito e caracterizado no item “C”, 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.



Parágrafo Terceiro - 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 ao CONCEDENTE, conforme art. 31 da citada lei, se sub-rogar nos direitos do credor mediante pagamento da dívida.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES

5.1. A CONCESSIONÁRIA a partir da averbação da concessão de uso terá o pleno direito de fruir do bem imóvel para a finalidade estabelecida neste contrato. A concessionária será responsável por todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidirem sobre o imóvel e seus rendimentos.

5.2. A CONCESSIONÁRIA se compromete a cumprir a todas as obrigações assumidas no Edital de Chamamento Público nº 002/2026/MTPAR e seus Anexos, de modo que o que se omite em um, mas previsto em outro, é vinculativo.

CLÁUSULA SEXTA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS: VALOR DO IMÓVEL, REAJUSTE E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

6.1. A produção do empreendimento 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.

Parágrafo Primeiro - Os financiamentos realizados junto ao BANCO pela CONCESSIONÁRIA, para a produção do empreendimento descrito na alínea C, serão realizados em instrumento próprio, observando as regras definidas pelas linhas de crédito disponibilizadas pelo BANCO e previstas nas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida, vigentes à época da contratação.

Parágrafo Segundo - Serão observadas as disposições legais vigentes referentes à utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e definidas para operações no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

6.2. O Valor do contrato com o BANCO para cada unidade habitacional, segue a tabela abaixo:

Valor das Unidades		
Tipologia (A)	Número de UH (B)	Valor a ser recebido pela construtora (C)
[tipologia]	[número de unidades]	R\$ [valor por unidade]
[tipologia]	[número de unidades]	R\$ [valor por unidade]
[tipologia]	[número de unidades]	R\$ [valor por unidade]



Parágrafo único – O valor do financiamento a ser concedido ao ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIO seguirá o regramento do BANCO, sendo que o valor proposto para a unidade será o Valor a ser Recebido pela Construtora (C) somado ao valor da avaliação do terreno efetuada pelo BANCO, sendo que o valor da fração ideal do terreno será computado como entrada do ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIO para a aquisição da unidade habitacional.

6.3. O prazo para conclusão das obras é de [prazo em meses] meses, contados a partir da assinatura do contrato entre o BANCO e a CONCESSIONÁRIA, conforme previsto no [instrumento de seleção].

CLÁUSULA SÉTIMA - DA HIPOTECA

7.1. O CONCEDENTE autoriza a CONCESSIONÁRIA/CONSTRUTORA 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 do empreendimento descrito e caracterizado na alínea “C” da CDRU.

7.2. O direito real de uso concedido à CONCESSIONÁRIA/CONSTRUTORA, objeto da garantia hipotecária constituída em favor do BANCO, conforme autorizado nesta cláusula, recai sobre o imóvel descrito e caracterizado na letra B.1. e nesta hipótese, o direito objeto da concessão não será revogado enquanto vigente o presente contrato.

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

CLÁUSULA OITAVA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL

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

8.1.1. 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 ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV;

8.1.2. A decretação de falência, ou a instauração de insolvência civil;

8.1.3. A dissolução da sociedade;

8.1.4. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;



8.1.5. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

Parágrafo Único – Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor global do empreendimento, em caso de rescisão por culpa da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das penalidades previstas no Termo de Seleção.

8.2. A concessão de direito real de uso será resolvida antecipadamente, antes do término do prazo estipulado, caso a concessionária:

8.2.1. Destine o imóvel a uma finalidade diversa daquela estabelecida no presente contrato; ou

8.2.2. Deixe de cumprir qualquer cláusula resolutória prevista neste ajuste.

8.3. Em qualquer dos casos acima, a concessionária perderá todas as benfeitorias realizadas no imóvel, independentemente de sua natureza.

CLÁUSULA NONA – DAS DECLARAÇÕES DO CONCEDENTE

9.1. O CONCEDENTE declara que:

9.1.1. Não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os imóveis cuja posse ora é cedida;

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

9.1.3. Compromete-se a não denunciar o contrato de CDRU pelo período em que durar o financiamento.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REGISTRO

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

Parágrafo único – 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 – PMCMV, podem ter redução ou desconto, conforme art. 04º, inciso 7º, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO





11.1. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro de XXXXXX, 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.

Cuiabá - MT, XX de XX de XXXX.

CONCEDENTE DO TERRENO:
MT PARTICIPAÇÕES E PROJETOS S.A.

CONCESSIONÁRIA/ CONSTRUTORA:
RAZÃO SOCIAL E CNPJ: REPRESENTANTE



MTPARCAP202603247