



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

CONTRATO Nº [--]/2023

**ANEXO 17 – MINUTA DE ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E DE
INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA E DE PASSAGEM**



Anexo 17: Minuta de Escritura Pública

ESCRITURA PÚBLICA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E DE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA E DE PASSAGEM QUE ENTRE SI FAZEM [--] E [--] E OUTRAS AVENÇAS

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 : **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede na [endereço] - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, CEP [--], neste ato representado pelo(a) Secretário(a) de Planejamento Governança e Gestão, 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 de [--], Estado de [--], 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 concessão administrativa para revitalização e urbanização do Cais Mauá, no Município de Porto Alegre (RS) ("Cais Mauá"), a OUTORGADA contraiu as obrigações de executar obras de Intervenção Obrigatórias na área da concessão em fases denominadas Etapas 1, 2 e 3 no Contrato de Concessão. **1.2.** Como contraprestação pública e mediante a conclusão de cada Etapa, a OUTORGANTE se comprometeu a dar em pagamento à OUTORGADA determinados imóveis inseridos na área da concessão. **1.3.** A OUTORGADA concluiu as obras da Etapa [--], fazendo jus, portanto, a contraprestação pública correspondente ao imóvel identificado na Cláusula 2.1 a seguir. **1.4.** Em conformidade com o Plano Diretor de Porto Alegre e nos termos das premissas do Contrato de Concessão, em virtude da necessidade de manutenção da vocação da área da concessão como patrimônio cultural e histórico da cidade de Porto Alegre e do Estado do Rio Grande do Sul, bem como de garantir a plena integração da cidade com o Lago Guaíba, são premissas do Contrato de Concessão: **(a)** a preservação da natureza de uso comum do povo da área da concessão e os objetivos da criação da área do Cais Mauá; **(b)** a permanência da vocação e a utilização da área da concessão como patrimônio cultural e histórico da cidade de Porto Alegre e do Estado do Rio Grande do Sul, respeitadas as diretrizes e determinações dos órgãos de proteção ao patrimônio; **(c)** a garantia da plena integração da cidade com o Lago Guaíba, tendo em vista as diretrizes de sustentabilidade ambiental, econômica e social; **(d)** a vedação à limitação do fluxo e à livre circulação de visitantes na área da concessão; e **(e)** a tolerância da permanência de embarcações, que estejam autorizados pela PORTOS RS, na área aquática da Poligonal do Porto de Porto Alegre, inclusive para realização de atividades turísticas, atividades de transporte e deslocamento à Ilha do Pavão. **1.5.** Visando ao alcance das finalidades referidas no item 1.4 acima mesmo após o término do



Contrato de Concessão, as Partes pactuaram a instituição de servidões perpétuas sobre os imóveis a serem dados em pagamento e sobre a área da concessão. **2. DO IMÓVEL OBJETO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO:** **2.1.** A OUTORGANTE é senhora e legítima proprietária do imóvel localizado na Cidade de [--], Estado de [--], na [Rua/Avenida] [--], nº [--], [complemento], [bairro], CEP [--], objeto da matrícula nº [--] do [--] Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de [--], Estado de [--], 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 em relação à Etapa [--] no Cais Mauá, 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.** Nos termos das Cláusulas 5.3 e 5.3.1 do Contrato de Concessão, mediante esta dação em pagamento, o IMÓVEL deixa de integrar a área da concessão. **3.3.** As Partes estabelecem que o valor atribuído ao IMÓVEL para a presente dação em pagamento é de R\$ [valor correspondente à DOCA a ser transferida] ([valor por extenso]). **4. DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA SOBRE O IMÓVEL:** **4.1.** Neste ato e por este instrumento, em conformidade com o Plano Diretor de Porto Alegre e nos termos das premissas do Contrato de Concessão, com fundamento no artigo 40 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, a OUTORGADA, na qualidade de titular do IMÓVEL, institui em favor da OUTORGANTE servidão administrativa, de caráter perpétuo e gratuito, irrevogável e irretratável, sobre parte do IMÓVEL identificada no item 4.2 abaixo, visando a assegurar os seguintes interesses públicos: **(a)** o acesso ao público em geral, garantindo a livre circulação de pedestres nos interstícios localizados entre as edificações realizadas no IMÓVEL (considerando a projeção da linha formada pelas paredes de referidas edificações), bem como em quaisquer outras áreas não edificadas, incluindo a Praça Edgar Schneider, faixa contígua à Orla do Guaíba de [--] metros de largura e o acesso ao Frigorífico, sem a instalação de quaisquer portões, cercas, cancelas, tapumes ou vedações desnecessárias à realização de obras; **(b)** o acesso e a livre circulação de membros e veículos do Corpo de Bombeiros da Brigada Militar do Estado do Rio Grande do Sul, do Órgão de Gestão de Mão-de-Obra do Trabalho Portuário Avulso do Porto Organizado de Porto Alegre e da Portos RS para acesso ao Guaíba, com a tolerância da permanência de embarcações na área aquática que circunda o IMÓVEL; **(c)** o acesso e a livre circulação de funcionários e clientes (e respectivos veículos) de empresas que exerçam atividades náuticas para acesso ao Guaíba, com a tolerância da permanência de embarcações que estejam autorizadas pela Portos RS na área aquática da Poligonal do Porto de Porto Alegre, para realização de atividades turísticas, atividades de transporte e deslocamento à Ilha do Pavão; **(d)** o acesso pela OUTORGADA, por terceiro contratado ou por terceiro designado pela OUTORGANTE para a realização das obras consideradas Intervenções Obrigatórias nos termos do Contrato de Concessão; e **(e)** servidão consistente no ônus de tolerância do sistema de contenção de cheias a ser instalado na área das docas do Cais Mauá. **4.2.** A servidão administrativa ora outorgada recairá sobre parte do IMÓVEL identificada no croqui anexo e cujo perímetro terá as seguintes confrontações e descrição: [incluir descrição conforme traçado aprovado nos PROJETOS]. **4.3.** Para efeitos fiscais e cálculo de emolumentos, as partes atribuem à servidão administrativa o valor de R\$ [valor a ser definido de acordo com traçado aprovado nos PROJETOS] ([valor por extenso]). **5. DA SERVIDÃO DE PASSAGEM EM BENEFÍCIO DO IMÓVEL:** **5.1.** Também, neste ato e por este instrumento, em conformidade com o Plano Diretor de Porto Alegre e nos termos das premissas do Contrato de Concessão, com fundamento nos artigos 1.378 a 1.389 da Lei Federal nº 10.406/2002, a OUTORGANTE, na qualidade de proprietária dos imóveis objeto das matrículas nº 182.782 e [incluir matrículas das DOCAS que não tenham sido transferidas à CONCESSIONÁRIA e que, eventualmente, estejam localizadas entre o IMÓVEL e a área dos ARMAZÉNS], do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS ("Imóvel Serviente"), institui direito real de servidão de passagem, de caráter perpétuo e gratuito, irrevogável e irretratável, sobre parte do Imóvel Serviente identificada no



item 5.2 abaixo, em favor do IMÓVEL (dominante), de maneira a assegurar o seu acesso à Avenida Mauá. **5.2** A servidão de passagem ora outorgada em favor do IMÓVEL recairá sobre parte do Imóvel Serviente identificada no croqui anexo e cujo perímetro terá as seguintes confrontações e descrição: [incluir descrição conforme traçado aprovado nos PROJETOS]. **5.3.** Para efeitos fiscais e cálculo de emolumentos, as partes atribuem à servidão de passagem o valor de R\$ [valor a ser definido de acordo com traçado aprovado nos PROJETO] ([valor por extenso]). **6. DA POSSE E RESPONSABILIDADES:** **6.1.** A posse do IMÓVEL foi transferida à OUTORGADA na data de [--], nos termos do Contrato de Concessão, absolutamente livre e desembaraçado de pessoas. **6.2.** 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 **6.3.** Obrigam-se as Partes a utilizarem as faixas de servidão acima caracterizadas de modo adequado limitando o uso e gozo nessas áreas ao que for compatível com a existência das servidões, abstendo-se de quaisquer atos que embarcem ou causem danos à propriedade da OUTORGANTE ou da OUTORGADA. **7. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:** **7.1.** 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. **8. DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES:** **8.1.** 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; **(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. **8.2.** 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. **8.3.** 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. **8.4.** As partes contratantes declaram, ainda, para todos os fins e efeitos de direito, que: **(i)** as regras e declarações presentes nesta escritura foram convencionadas 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. **9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: 9.1.** 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 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. **9.2.** A presente escritura será regida e interpretada de acordo com as leis brasileiras. **9.3.** 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 e, ainda, pelo ITBI incidente. **9.4.** 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. **9.5.** 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. **9.6.** 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. **10. DA INEXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADE:** **10.1.** De acordo com o artigo 14 do Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça houve consulta por esta preposta à Central Nacional de Disponibilidade 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: ●)]. **11. DOCUMENTOS APRESENTADOS:** **11.1.** As partes apresentam, nesta data: [a ser preenchido pelo tabelião responsável]. **12. DOI/SRF:** **12.1.** 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.

[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. Deverão ser celebradas 3 (três) escrituras, correspondentes a cada uma das DOCAS.]