



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO CEARÁ

CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITA
0104.CE.000018/2025

Por este instrumento, com força de escritura pública nos termos do artigo 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, ajustado o que segue.

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 OUTORGANTE

UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, CNPJ nº 00.489.828/0009-02, representada neste ato pela SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO CEARÁ, por meio de seu(ua) Superintendente do Patrimônio da União, FRANCISCO FABIO DE SOUSA GALVAO, CPF nº 567.732.343-87, nomeado(a) através da Portaria nº 7.648, publicada no DOU em 19/07/2023, Seção 2, página 38.

1.2 OUTORGADO

COMPANHIA DE AGUA E ESGOTO DO CEARA CAGECE, CNPJ nº 07.040.108/0001-57, representado(a) neste ato pelo(a) Diretor-Presidente, NEURISANGELO CAVALCANTE DE FREITAS, CPF nº 485.300.853-53.

2. OBJETO

CESSÃO DE USO GRATUITA do(s) imóvel(is) descrito(s) no item 4, do(s) qual(is) a UNIÃO é legítima possuidora, para a finalidade descrita no item 5.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- a) Instrumento: art. 18, inc. II da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998
- b) Dispensa/inexigibilidade de licitação: art. 18, §8º, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998
- c) Delegação de competência ou autorização para o ato: PORTARIA SPU/MGI Nº 9575, DE 20/10/2025 e art. 1º da Portaria SPU/ME nº 8.678, de 30/09/2022

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

RIP utilização: 1389.01473.500-4

Natureza do imóvel: URBANO

Localização: Avenida Zezé Diogo, nº S/N, DESSAL - Usina de dessanilização de água marinha., Cais Do Porto,

Fortaleza, Ceará

Área do terreno/espço: 88.300,00 m²

Valor do imóvel: R\$ 31.266.147,00

5. DADOS DA DESTINAÇÃO

Processo SEI nº: 19739.032677/2024-96

Prazo de vigência: 30 ano(s)

Uso: Unidade/Instalação de Saneamento Básico

Especificação do uso: Instalação de captação, tratamento e distribuição de água

Descrição da finalidade: instalação da planta de dessalinização de água marinha para abastecimento de uma população estimada em 700 mil pessoas da Região Metropolitana de Fortaleza.

6. TERMOS E CONDIÇÕES

6.1 VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

6.1.1 O prazo da vigência do contrato é o previsto no item 5, contado da última assinatura digital, prorrogável por até igual período, a critério da União, desde que solicitada a prorrogação por escrito pelo Outorgado com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias antes do fim do contrato.

6.2 OBRIGAÇÕES DO OUTORGADO

6.2.1 O Outorgado fica obrigado a:

- a) cumprir as obrigações previstas no anexo deste contrato;
- b) zelar, administrar, conservar, fiscalizar, manter e guardar o imóvel, utilizando-se de todos os meios legais para a proteção do bem, responsabilizando-se por qualquer dano ou prejuízo decorrente do uso, inclusive em relação a terceiros;
- c) atender integralmente as especificações do projeto de utilização do imóvel apresentado no processo de destinação;
- d) permitir o livre acesso ao imóvel de servidores da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, devidamente identificados;
- e) pagar as despesas de manutenção, conservação, segurança, impostos, taxas, tarifas e demais encargos incidentes sobre o imóvel durante a vigência do contrato;
- f) solicitar anuência prévia à SPU para realizar demolição, construção ou ampliação de edificações no imóvel, quando não previstas na finalidade da destinação ou nas obrigações contratuais, e, após a realização das obras, encaminhar a documentação necessária para averbação no Cartório de Registro de

Imóveis competente;

- g) obter e manter regulares os licenciamentos, autorizações e alvarás necessários à implantação e à execução da finalidade da destinação;
- h) produzir placa, painel, outdoor ou cartaz com vistas a dar publicidade para identificar as obras, projetos e programas, dos quais participe o Governo Federal, nos termos da Instrução Normativa SECOM /PR nº 5, de 26 de fevereiro de 2024;
- i) realizar e renovar anualmente a contratação de seguro contra incêndio do imóvel cedido, quando nele houver edificação ou após a construção de edificação, em valor não inferior ao avaliado pela SPU para a edificação, com a indicação da UNIÃO como beneficiária;
- j) manter a acessibilidade arquitetônica no imóvel, nos termos da legislação vigente, além dos critérios estabelecidos por normas técnicas referentes ao tema;
- k) observar as normas estabelecidas pela SPU e as normas ambientais, sob pena de rescisão e responsabilização do infrator;
- l) manter atualizados os dados do representante legal no sistema corporativo de gestão de imóveis da SPU;
- m) devolver o imóvel em condições de conservação, no mínimo, similares às consignadas na vistoria de entrada, reduzida a termo assinado pelo representante legal do Outorgado; e
- n) não permitir a invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do que justificou a cessão.

6.2.2 As obrigações mencionadas neste contrato não excluem outras, explícita ou implicitamente, decorrentes deste instrumento e da legislação pertinente.

6.2.3 Verificado o descumprimento de qualquer obrigação, serão fixadas as responsabilidades decorrentes dos fatos apurados, observada a legislação e os preceitos da hierarquia funcional.

6.3 SUSTENTABILIDADE

6.3.1 O Outorgado compromete-se, quando cabível, a adotar ações para o uso racional de recursos naturais e promover a sustentabilidade ambiental e socioeconômica; implementar ações de boas práticas de gestão e uso de energia elétrica e de água; e implantar a separação dos resíduos recicláveis e destiná-los à coleta seletiva solidária, nos termos da legislação vigente, além dos critérios estabelecidos por normas técnicas referentes ao tema.

6.4 BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES

6.4.1 As benfeitorias e edificações executadas pelo Outorgado serão incorporadas ao imóvel, sem direito à indenização ou retenção, a qualquer pretexto.

6.5 PRESTAÇÃO DE CONTAS

6.5.1 O Outorgado deverá prestar contas, mediante o envio de relatório de cumprimento das obrigações estabelecidas no anexo deste termo, anualmente ou quando solicitado pela SPU.

6.6 RESCISÃO CONTRATUAL

6.6.1 O contrato será rescindido, retornando o imóvel à administração do Outorgante, independentemente de ato especial, nos seguintes casos:

- a) se ao imóvel for dada finalidade diversa da prevista neste contrato, o que se consuma também se o Outorgado deixar de observar quaisquer das vedações eleitorais impostas ao uso do imóvel público, nos termos da Lei nº 9.504, de 30 de setembro de 1997, e das resoluções periódicas da justiça eleitoral;
- b) se ocorrer inadimplemento de cláusula contratual;
- c) se o Outorgado renunciar ao contrato, deixar de exercer as suas atividades específicas, ou for extinto; ou
- d) na hipótese de necessidade ou interesse público superveniente ou se, em qualquer época, o Outorgante necessitar do imóvel cedido para o seu uso próprio.

6.6.2 Aplica-se o previsto nos itens 6.7.4, 6.7.5 e 6.7.6 nos casos de rescisão contratual.

6.7 DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

6.7.1 O Outorgado fica obrigado a comunicar por escrito ao Outorgante a intenção de devolver o imóvel com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data final do contrato ou da data proposta para a rescisão contratual.

6.7.2 Caso não observe o prazo previsto no item 6.7.1, o Outorgado ficará responsável pela guarda, vigilância conservação, bem como pelas despesas com impostos, taxas e tarifas incidentes sobre o imóvel, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da do recebimento pela SPU da comunicação da rescisão, da efetiva devolução do imóvel ou de nova destinação dada ao imóvel, o que ocorrer primeiro.

6.7.3 A comunicação da intenção de devolver o imóvel, prevista no item 6.7.1, deverá conter:

- a) motivação da devolução;
- b) cronograma de desocupação; e
- c) comprovante de quitação das obrigações relativas ao uso do imóvel.

6.7.4 A vistoria de devolução deverá ser acompanhada por servidor da SPU, que poderá recusá-la caso o imóvel não apresente condições de conservação, no mínimo, similares às consignadas na vistoria de entrada.

6.7.5 No caso de devolução de imóvel que não apresente condições mínimas de uso ou cujo estado de conservação ofereça risco à integridade de pessoas ou bens, inclusive do próprio imóvel, o Outorgado assumirá a responsabilidade pela execução e pagamento das despesas de intervenções necessárias.

6.7.6 O Outorgado deverá desocupar e devolver o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término da vigência ou data da rescisão do contrato, sob pena de aplicação da indenização prevista no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. Decorrido esse prazo sem a retirada dos bens, o Outorgante poderá proceder à remoção, depósito e armazenamento dos bens móveis, ficando todas as despesas a cargo do Outorgado.

6.8 PERMANÊNCIA IRREGULAR

6.8.1 A permanência irregular no imóvel da União acarretará a aplicação das penalidades previstas na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e demais normativos da SPU, sem prejuízo das ações judiciais para a retomada do imóvel.

6.9 RESPONSABILIDADE CIVIL

6.9.1 O Outorgado responderá integralmente por quaisquer danos causados ao imóvel ou a terceiros, bem como por quaisquer infrações legais ou regulamentares, inclusive por danos ambientais, que venham a ocorrer durante a vigência deste contrato.

6.10 ALTERAÇÃO CONTRATUAL

6.10.1 Qualquer alteração deste contrato deverá ser formalizada mediante termo aditivo, devidamente assinado pelas partes, sendo vedadas modificações no objeto, na finalidade da destinação ou na utilização, com a preservação integral das cláusulas não abrangidas pela alteração.

6.11 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

6.11.1 Para solucionar quaisquer dúvidas ou conflitos na execução deste contrato, as partes se comprometem, previamente, a buscar uma solução administrativa na Câmara de Mediação e Conciliação da Administração Federal – CCAF, conforme previsto na legislação referente ao tema.

6.11.2 Caso reste inviabilizada a conciliação, fica eleito o Foro da Justiça Federal da Seção Judiciária do imóvel, para dirimir os conflitos, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

6.12 ASSINATURA

6.12.1 As partes expressamente concordam que este contrato será assinado digitalmente.

6.12.2 Ficam dispensadas as assinaturas das testemunhas por força do disposto no §4º do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

Documento assinado eletronicamente

FRANCISCO FABIO DE SOUSA GALVAO

Superintendente do Patrimônio da União

Documento assinado eletronicamente

NEURISANGELO CAVALCANTE DE FREITAS

Diretor-Presidente

**ANEXO DO TERMO DE CESSÃO DE USO GRATUITA
0104.CE.000018/2025**

OBRIGAÇÕES					
Item	Categoria	Recorrente	Periodicidade	Descrição	Prazo para cumprimento (em meses)
1	Apólice de seguro contra incêndio	Sim	Anual	Apresentar apólice de seguro do imóvel contra incêndio, quando houver edificação ou após a conclusão de edificação, em valor não inferior ao avaliado pela SPU para a edificação, com a indicação da União como beneficiária.	36
2	Articulação institucional	Não	-	O Outorgado deve promover articulação junto ao Município de Fortaleza /CE a fim de garantir as autorizações pertinentes ao Projeto Orla nos termos do Termo de Adesão à Gestão de Praias - TAGP (Processo nº 04988.001561/2017-77).	6
3	Documentos para averbação de demolição, construção ou ampliação de edificações	Não	-	Encaminhar a documentação necessária para averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos casos de demolição, construção ou ampliação de edificações no imóvel.	24
4	Habite-se	Não	-	Obter a carta "habite-se" emitida pelo Poder Público local	30
5	Implantação da finalidade de destinação	Não	-	instalação da planta de dessalinização de água marinha para abastecimento de uma população estimada em 700 mil pessoas. O cessionário fica ciente que o presente contrato não autoriza o início das intervenções das tubulações subterrâneas e subaquáticas referentes ao projeto deste contrato.	24
6	Intervenções no imóvel para acessibilidade	Não	-	Iniciar as obras ou intervenções previstas no plano de trabalho para a promoção da acessibilidade.	48
7	Laudo de acessibilidade	Não	-	Elaborar o laudo de acessibilidade individualizado por edificação sob sua administração ou utilização	30
8	Laudo de vistoria do corpo de bombeiros (PPCI)	Não	-	Apresentar o laudo conclusivo de vistoria do Corpo de Bombeiros, referente ao Plano de Prevenção e Combate a Incêndios - PPCI.	48
9	Manutenção da finalidade da destinação	Sim	Anual	Comprovar a manutenção da finalidade da destinação prevista durante a vigência do contrato.	36
10	Plano de Prevenção e Combate a Incêndio (PPCI)	Não	-	Desenvolver o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios - PPCI.	30
11	Plano de trabalho para acessibilidade	Não	-	Apresentar plano de trabalho para a promoção da acessibilidade, prevendo o início das obras e/ou intervenções no período de 2 (dois) anos.	30
12	Quitação de impostos, taxas e tarifas	Não	-	Comprovar a quitação de despesas de manutenção, conservação, segurança, impostos, taxas, tarifas e demais encargos incidentes sobre o imóvel durante a vigência do contrato.	360
				O Outorgado deverá promover a desocupação das áreas da União objeto deste contrato, responsabilizando-se integralmente pela relocação das famílias de baixa renda ocupantes, incluindo o transporte de bens, a	

13	Regularização no imóvel	Sim	Semestral	realização de eventuais regularizações cartoriais, o pagamento de indenizações, depósitos judiciais ou extrajudiciais e demais custos decorrentes das demandas. Deverá, ainda, articular-se com o Município para garantir a efetiva execução das ações de relocação e apresentar à SPU relatórios semestrais comprovando o cumprimento integral dos encargos.	6
----	-------------------------	-----	-----------	---	---

