



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

## ESTADO DE MINAS GERAIS

### MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Por este instrumento particular, na forma do art. 60 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, de um lado o **Município de Tocantins/MG**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 18.128.223/0001-02, por intermédio do seu Prefeito Municipal, e de outro lado **JOALNA CONSULTORIA E GESTAO EMPRESARIAL LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no C.N.P.J sob nº 27.342.272/0001-26, com endereço na Avenida Dr. João Cataldo Pinto, 561, Bela Vista, Tocantins-MG, neste ato representada por seu Sócio Sr. José Márcio Henrique Pires, inscrito no CPF sob nº 379.452.976-68, doravante denominado(a) **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, face ao contido no **EDITAL DE LEILÃO 002/2023** do qual este foi vencedor em relação ao Imóvel **Lote Nº. 15**, constante do Anexo I do Edital, celebram o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, mediante as seguintes cláusulas e condições.

**Cláusula 1ª.** A alienação objeto deste **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** encontra-se vinculada ao processo de licitação regido pelo **EDITAL DE LEILÃO 002/2023**, publicado no Diário Oficial do Município de Tocantins/MG em 01/12/2023, estando sujeita ainda às normas da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, com suas alterações posteriores.

**Cláusula 2ª.** O objeto deste contrato consubstancia-se no seguinte imóvel:

**Item 008:**

Imóvel localizado na Quadra B, Lote 15, área total de 3.484,81 m<sup>2</sup>. Para quem da rua Geralda Rodrigues da Costa olha para o lote 15 inicia-se a descrição na coordenada Latitude: -21°10'36,034" e Longitude: -43°01'43,613" , , numa extensão de 3,99 m de frente confronta com rua Geralda Rodrigues da Costa, daí segue numa extensão de 1,08 m de frente confronta com rua Geralda Rodrigues da Costa, daí segue numa extensão de 31,52 m de frente confronta com rua Geralda Rodrigues da Costa, daí segue numa extensão de 0,69 m de frente confronta com rua Geralda Rodrigues da Costa, daí segue numa extensão de 25,24 m de frente confronta rua Geralda Rodrigues da Costa, daí segue numa extensão de 47,74 m ao fundo confronta com lotes do Grupo Sabiá, daí segue numa extensão de 19,86 m ao fundo confronta com lotes do Grupo Sabiá, daí segue numa extensão de 25,24 m do lado esquerdo confronta com área remanescente 2, daí segue numa extensão de 47,32 m do lado esquerdo confronta com área remanescente 2, daí segue numa extensão de 40,42 m do lado direito confronta com Lote 14. Registrado sob Matrícula de n.º 56.974, de Livro nº 2 – Registro Geral e Ficha nº 01F do CRI da Comarca, avaliado em R\$ 700.021,60 (setecentos mil, e vinte um reais e sessenta centavos).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

## ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º. Antes da assinatura do contrato de compra e venda, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** realizou uma vistoria completa do imóvel, a fim de avaliar seu estado atual e quaisquer condições existentes. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ao assinar o contrato, confirma que fez tal vistoria e aceita o imóvel no estado em que se encontra, sem reservas ou reclamações futuras. Qualquer problema ou defeito identificado após a assinatura do contrato não será de responsabilidade do Município de Tocantins, e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** renuncia expressamente a quaisquer direitos de reclamação ou indenização relacionados a tais condições não identificados durante a vistoria.

§ 2º. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** está ciente dos critérios e restrições de uso impostos pela legislação e/ou por órgãos públicos municipais, estaduais e federais, incluindo, mas não se limitando a, normas relacionadas à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento.

**Cláusula 3ª.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** adquirirá o imóvel identificado na Cláusula II pelo valor de R\$ 700.021,60 (setecentos mil, e vinte um reais e sessenta centavos) nas seguintes condições:

a) Pagamento, já efetuado como sinal e princípio de pagamento, da importância de R\$ 140.004,32 (cento e quarenta mil e quatro reais, e trinta e dois centavos), mediante depósito na conta corrente n.º 71.013-1, agência 3650-1, do Banco Caixa Econômica Federal, de titularidade da Prefeitura Municipal de Tocantins.

b) O valor residual requerido em ata da sessão do Leilão com a opção da sua liquidação através de parcelamento em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, com vencimento inicial em 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, gerando a importância de 12 (doze) de R\$ 46.668,11 (quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e oito reais e onze centavos), mediante depósitos na conta corrente n.º 71.013-1, agência 3650-1, do Banco Caixa Econômica Federal, de titularidade da Prefeitura Municipal de Tocantins.

§ 1º. Caso o valor do financiamento bancário obtido seja insuficiente para cobrir integralmente o preço do imóvel comprometido, a diferença deverá ser complementada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** com recursos próprios. Este complemento deve ser depositado na conta bancária especificada na cláusula 'a' desta cláusula, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar de 60 (sessenta) dias após a assinatura deste contrato. A falta de complementação do valor no prazo previsto será considerada como inexecução do contrato, levando à perda do direito de aquisição do imóvel comprometido pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, assim como à perda do sinal já pago, independentemente da notificação judicial ou extrajudicial.

§ 2º. O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser prorrogado por igual período, caso **PROMISSÁRIO COMPRADOR** comprove que o processo de aprovação de financiamento esteja em análise pela instituição financeira, ou suspenso até a resolução de eventual restrição cuja responsabilidade seja da Prefeitura Municipal de Tocantins. O prazo também poderá ser prorrogado, a critério da Administração Municipal, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

## ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** concorda em efetuar o pagamento do preço de compra do imóvel nas condições estipuladas neste contrato. Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, além de juros de mora de 1% (um por cento) cálculos *pro rata die*. No caso de parcelamento, cada parcela deverá ser paga na data acordada, e o não pagamento de duas parcelas consecutivas acarretará um vencimento antecipado do saldo devedor. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será responsável por todos os custos associados à operação de financiamento, se aplicável.

**Cláusula 4ª.** A liberação do saldo devedor ao **PROMITENTE VENDEDOR** objeto de financiamento bancário deverá ser efetivada no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, prorrogável a critério do Município de Tocantins, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável.

§ Único. Não efetuada a liberação, no prazo de **60 (sessenta) dias**, sem prorrogação do prazo pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado.

**Cláusula 5ª.** Após o pagamento efetivo do preço devido ao Município de Tocantins, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será obrigado a, dentro do prazo máximo de **30 (trinta) dias**, demonstrar o pagamento integral de todas as despesas relacionadas ao imóvel. Isso inclui a responsabilidade pela lavratura e pelo registro da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, conforme aplicável. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá realizar todos os procedimentos necessários principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis. O não cumprimento dessas obrigações dentro do prazo estipulado sujeitará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a uma multa correspondente a 05% (cinco por cento) sobre o preço ofertado, sem prejuízo da imposição das demais deliberações neste Edital e na Lei n.º 8.666/1993. Estas obrigações poderão ser dispensadas em caso de ocorrência de um fato superveniente, imprevisível e justificável, a designados pela Prefeitura Municipal de Tocantins, que impossibilita o cumprimento das obrigações no prazo determinado.

**Cláusula 6ª.** As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento ora firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

§ Único. A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser lavrada em Cartório de Notas localizado em Tocantins/MG.

**Cláusula 7ª.** Não caberá ao **PROMITENTE VENDEDOR** qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel compromissado, ficando também ao encargo exclusivo do **PROMISSÁRIO**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

## ESTADO DE MINAS GERAIS

**COMPRADOR**, a prática dos atos e a cobertura das despesas necessárias à eventual desocupação do bem, sem direito, em qualquer hipótese, à restituição desses valores ou à retenção. O Município do Tocantins não assume nenhuma responsabilidade por despesas, danos, litígios ou outros inconvenientes relacionados à desocupação do imóvel.

§ **Único**. O Município de Tocantins não será responsável por quaisquer danos, prejuízos ou danos não declarados ou conhecidos no momento da realização do leilão. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** confirma que a aquisição do imóvel objeto deste leilão é feita na condição '*como está*', assumindo todos os riscos por eventuais problemas não identificados até a data do leilão. Qualquer descoberta de danos, prejuízos ou defeitos após a adjudicação do imóvel não será objeto de indenização, reposição ou qualquer responsabilidade por parte do Município de Tocantins.

**Cláusula 8ª**: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** providenciará, junto à instituição financeira própria, a formalização dos instrumentos necessários à compra e venda efetuada através de financiamento e/ou utilização de recursos do FGTS, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis.

**Cláusula 9ª**. Serão de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** as despesas anteriores à assinatura do contrato, ainda que pagas pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.

**Cláusula 10ª**. O **PROMITENTE VENDEDOR** declara ser responsável pelo pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel, vencidos até a presente data, sendo que, a partir de então, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** torna-se o único responsável por todos os encargos do imóvel adquirido, sem direito a qualquer reclamação, indenização ou restituição, independente da data do recebimento da posse e do domínio.

**Cláusula 11ª**. Fica vedada, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ainda que após a outorga da escritura de compra e venda do imóvel compromissado, sua alienação e/ou a sua cessão por qualquer outra forma a qualquer outra pessoa, em face de quem o **PROMITENTE VENDEDOR** possua direito de regresso pelo pagamento de tributos e/ou taxas condominiais.

§ **1º** A vedação de que trata o "*caput*" ficará sem efeito na hipótese do prévio ressarcimento, ao **PROMITENTE VENDEDOR**, do valor monetariamente atualizado dos tributos, taxas, serviços públicos.

§ **2º** O descumprimento do disposto na presente cláusula e em seus parágrafos, sem prejuízo da nulidade da alienação ou cessão do imóvel promovida, caracterizará a existência de conluio entre o adquirente/cessionário e o alienante/cedente, passando este último a responder, como devedor solidário ao primeiro, pela obrigação de ressarcimento devida ao **PROMITENTE VENDEDOR**.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

## ESTADO DE MINAS GERAIS

**Cláusula 12ª.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** entrará no domínio do imóvel a partir da comprovação do registro da escritura definitiva, recebendo-o na situação em que este se encontra, sem direito a qualquer reclamação, indenização e/ou ressarcimento de qualquer natureza.

**Cláusula 13ª.** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não poderá ceder no todo ou em parte os direitos decorrentes deste Contrato a terceiros.

**§ Único.** Pelo período de 02 (dois) anos a contar dos dados de assinatura deste contrato, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** fica expressamente proibido de alienar, transferir, ou de outra forma dispor do imóvel deste contrato. Esta cláusula visa prevenir a especulação imobiliária e garantir o cumprimento da obrigação social do imóvel. O descumprimento desta cláusula implicará a aplicação de decisões contratuais e legais, podendo incluir a reversão do imóvel ao Município de Tocantins.

**Cláusula 14ª.** Os direitos e obrigações objeto deste contrato estendem-se aos herdeiros e/ou sucessores do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

**Cláusula 15ª.** A rescisão deste contrato dar-se-á:

- a) Por infração do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a qualquer de suas cláusulas, mediante ato unilateral escrito e motivado do **PROMITENTE VENDEDOR**.
- b) Amigavelmente, desde que em conformidade com o interesse público, por acordo entre as partes, reduzido a termo.
- c) Judicialmente, nos termos da legislação em vigor.

**§ Único.** Em caso de descumprimento de qualquer cláusula deste contrato pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, incluindo, mas não se limitando ao pagamento do preço de compra e à não alienabilidade temporária do imóvel, o Município de Tocantins terá o direito de reverter a venda e reivindicar a propriedade do imóvel. Nesse caso, qualquer valor pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será considerado como perda em favor do Município.

**Cláusula 16ª.** Dúvidas, omissões ou contradições surgidas após assinatura deste contrato serão resolvidas de comum acordo entre as partes, nos termos da Lei, mediante aditivo contratual por escrito e assinados por ambas as partes, visando sempre a melhor adequação ao interesse público.

**Cláusula 17ª.** O foro da cidade de Ubá, no Estado de Minas Gerais, será competente para dirimir questões oriundas da presente transação, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem justas e contratadas as partes firmam o presente em duas vias, na presença das testemunhas abaixo, para que produza todos os efeitos legais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

## ESTADO DE MINAS GERAIS

Tocantins/MG, 18 de dezembro de 2023.

---

Pelo **PROMITENTE VENDEDOR**

---

Pelo(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR (ES)**

**TESTEMUNHAS:**

---

CPF:

---

CPF: