



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 **Rhaynon de Andrade** pessoa física, inscrito no CPF sob nº 042.612.886-99, com endereço na Rua Padre Goulart, 232, Centro, Tocantins-MG, 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. 08 constante do Anexo I deste 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 001:

- Imóvel localizado na Quadra B, Lote 08, área total de 387,95m². Para quem da rua Geralda Rodrigues da Costa olha para o lote 08, inicia-se a descrição na coordenada Latitude: -21°10'39,516" e Longitude: -43001'43,998", numa extensão de 24,44 m de frente confronta com a rua Geralda Rodrigues da Costa, daí segue numa extensão de 9,16 m ao fundo confronta com lotes do Grupo Sabiá, daí segue numa extensão de 12,86 m ao fundo confronta com lotes do Grupo Sabiá, daí segue numa extensão de 21,48 m do lado esquerdo confronta com Lote 09, daí segue numa extensão de 14,91 m do lado direito confronta com área remanescente. Registrado sob Matrícula de n.º 56.967, de Livro nº 2 – Registro Geral e Ficha nº 01F do CRI da Comarca, avaliado em R\$ 297.370,55 (duzentos noventa e sete mil e trezentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos).

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 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\$ 297.370,55 (duzentos noventa e sete mil e trezentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos) nas seguintes condições:

a) Pagamento, já efetuado como sinal e princípio de pagamento, da importância de R\$ 59.474,11 (cinquenta e nove mil quatrocentos e setenta e quatro reais e onze 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\$ 19.824,70 (dezenove mil, oitocentos e vinte e quatro reais e setenta 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.

§ 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ **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**.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TOCANTINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

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.

Tocantins/MG, 18 de dezembro de 2023.

Pelo **PROMITENTE VENDEDOR**

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

TESTEMUNHAS:

CPF:

CPF: