



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

## CIDADE DOS PROFETAS

### CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

**PMC/5459/2017**

**PRC/083/2019**

**CONCORRÊNCIA: PMC/002/2019**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CONGONHAS – MG E A EMPRESA RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda, POR FORÇA DA CLASSIFICAÇÃO OBTIDA NO PROCESSO DE LICITAÇÃO, MODALIDADE CONCORRÊNCIA Nº 002/2019.

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato, de um lado, o **Município de Congonhas**, CNPJ nº 16.752.446/0001-02, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. José de Freitas Cordeiro, doravante denominado simplesmente MUNICÍPIO e, que por força do Decreto nº 5.936 de 07 de fevereiro de 2014 passa a integrar o presente contrato o Secretário Gestor, Nivaldo Dutra, e de outro lado, **RDR Engenharia e Empreendimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ 41.937.319/0001-25, situada na Avenida Alvares Cabral, número 1.777, conjunto 509, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte- MG, CEP: 30.170-008, neste ato representada por Wagner Leão França, doravante denominado simplesmente COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, nos termos da CONCORRÊNCIA Nº 002/2019, fundamentado na Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações posteriores, que, ao final, este subscrevem, têm entre si justo e convencionado o presente Contrato, nas seguintes Cláusulas e Condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:**

Constitui objeto do presente Contrato a alienação do imóvel com área de 77.119,00 m², situados no bairro Campinho, área urbana do município de Congonhas, registrado no ofício de registro de imóvel de Congonhas no Livro 2- RG, matrícula 13.786, datada de 12 de dezembro de 2011.

Considerando a área total do imóvel de 77.119,00 m², o adjudicatário poderá utilizar aproximadamente 5.000 (cinco mil) m² para implantação de uma área comercial e 5.000 (cinco mil) m² será destinado para área institucional do loteamento.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** O MUNICÍPIO será o único responsável, através de seus cadastros e registros, para indicar os possíveis beneficiários do projeto de financiamento de habitação popular.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:**

Pelo imóvel descrito na Cláusula Primeira o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pagará o valor de R\$ R\$ 827.449,88 (oitocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos).

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** O valor descrito no caput desta cláusula será pago A VISTA OU PARCELADO, seguindo-se os seguintes parâmetros:

**PAGAMENTO A VISTA:** O pagamento à vista será efetivado pelo licitante adjudicatário no prazo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS

## CIDADE DOS PROFETAS

### **PAGAMENTO PARCELADO:**

a) **1ª Parcela:** 20% (vinte por cento) do valor da proposta vencedora, no prazo máximo de 10 (dez) dias consecutivos contados da publicação da adjudicação no Diário Eletrônico do Município.

b) **2ª Parcela:** 10% (dez por cento) do valor da proposta vencedora no prazo máximo de 30 (trinta) dias consecutivos contados da data da aprovação dos projetos descritos no quadro do item 10.1, pela Prefeitura Municipal de Congonhas.

c) O saldo remanescente será dividido em até 4 (quatro) parcelas de valores iguais, pagas a cada 30(trinta) dias contados do pagamento da 2ª parcela.

### **SUBCLÁUSULA SEGUNDA- DEDUÇÃO DO DEPÓSITO PRÉVIO:**

a) O valor do depósito prévio, correspondente a 5%( cinco por cento) do valor da avaliação, será deduzido para fins de efetuação do pagamento à vista ou parcelado.

b) Caso o depósito prévio ultrapasse o valor da primeira parcela, o remanescente será considerado para a quitação das parcelas subsequentes.

### **SUBCLÁUSULA TERCEIRA- CORREÇÃO DE PARCELAS/JUROS/ATRASOS:**

No caso de pagamento parcelado, sobre o saldo remanescente (a partir da 2ª parcela) incidirá juros simples de 1%(um por cento) ao mês, além de correção mensal do saldo pelo índice/percentual de rendimento da caderneta de poupança.

### **SUBCLÁUSULA QUARTA- CONTA PARA DEPÓSITO:**

Todos os pagamentos serão efetuados mediante depósito em moeda corrente, em conta bancária de titularidade do município de Congonhas, no Banco do Brasil, agência 1793-0, Conta 38.770-3, banco 001.

### **SUBCLÁUSULA QUINTA- PAGAMENTOS EM ATRASO:**

a) Os pagamentos à vista ou parcelado, feitos em atraso, serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

b) Atrasos por prazo superior a 30 (trinta) dias serão considerados como desistência do negócio, implicando na perda da caução ou das parcelas já pagas, sem qualquer direito a indenização.

**SUBCLÁUSULA SEXTA:** Todos os tributos, impostos, taxas e encargos que incidirem sobre o(s) imóvel (eis) descrito(s) nesta Cláusula, passarão a ser de inteira responsabilidade do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a partir da assinatura do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO:**

A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pelo MUNICÍPIO, através de seus servidores, nomeados por Portaria, os quais anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA:** As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos fiscais do contrato deverão ser solicitadas à PROCURADORIA, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

### **CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS:**

A escritura definitiva do imóvel somente será outorgada ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, constatada pelo MUNICÍPIO, a devida quitação.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** Não serão indenizadas as benfeitorias erigidas no imóvel, necessárias ou não, caso seja a promessa de compra e venda cancelada ou desfeita por qualquer motivo.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** Constitui motivo expresso para rescisão do contrato de compra e venda no caso de inadimplência do comprador, por mais de 30 (trinta) dias, com relação à obrigação prevista no tocante ao pagamento do preço a prazo.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** O imóvel não poderá ser transferido a terceiros, antes de quitado o saldo devedor e conclusão das obras, salvo no caso de sucessão hereditária.

**SUBCLÁUSULA QUARTA:** É obrigatória a apresentação de toda a documentação necessária à outorga da escritura, inclusive as referentes ao imóvel do vendedor (Prefeitura Municipal de Congonhas), certidão atualizada e quaisquer outras necessárias, se for o caso, e à comprovação do recolhimento de todas as despesas, taxas e custas necessárias e referentes ao imóvel e à sua aquisição.

**SUBCLÁUSULA QUINTA: O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** tem o conhecimento claro de que, sem prejuízo das sanções previstas neste contrato, caso atrase por período superior a 10 (dez) dias corridos o pagamento integral do sinal ou de parcelas, será considerado inadimplente, podendo a Administração convocar outros interessados (nos termos da legislação vigente) assumir o direito de aquisição do bem.

### **CLÁUSULA QUINTA– DA RESCISÃO.**

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que deixar de cumprir qualquer cláusula do presente Contrato, poderá tê-lo rescindido, a critério do MUNICÍPIO, principalmente, se vier a ocorrer:

- I - O não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- II - Razões de interesse público e exaradas no processo administrativo a que se refere a alienação;
- III - Outras hipóteses previstas na Lei Federal nº. 8.666/1993.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

**SUBCLÁUSULA SEXTA** - A rescisão poderá ser:

- I - Determinada por ato unilateral e escrito do MUNICÍPIO;
- II - Amigável, por acordo entre as partes, não isentando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR do pagamento antecipado das parcelas vencidas;
- III - Judicial.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Ocorrendo motivo que justifique e aconselhe, atendido em especial interesse do MUNICÍPIO, poderá o presente Contrato ser rescindido por mútuo acordo, recebendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o valor já pago até a data da rescisão, excluída sempre qualquer indenização por parte do MUNICÍPIO.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** - A rescisão ou revogação acarretará:

- I - Desocupação imediata do imóvel e o pagamento de valores de multas e outros encargos devidos;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

II - Retenção dos valores pagos, bem como incorporação de eventuais edificações feitas sobre o imóvel.

**SUBCLÁUSULA QUINTA** - A tolerância por parte do MUNICÍPIO quanto ao descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato, no Edital de Licitação e Termo de Referência, não será entendida como novação ou renúncia, podendo exercer seus direitos a qualquer tempo.

### **CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES:**

A integralização do sinal com atraso de até 10 (dez) dias do vencimento previsto, ensejará a incidência de multa de 20% (vinte por cento) do valor da caução, a ser paga juntamente com o valor do sinal.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA:** No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor das parcelas vencidas e multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito não adimplido, corrigidos pelo índice da poupança, compreendendo a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA:** Na hipótese de inadimplemento pelo prazo superior a 90 (noventa) dias, considerar-se-á antecipadamente vencida e imediatamente exigível, pela via judicial competente, a totalidade do saldo do preço, independentemente de prévia interpelação, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o montante, corrigidas em bases mensais pelo índice da poupança.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA:** Ocorrendo à aplicação das sanções pecuniárias previstas nas subcláusulas primeira e segunda o Município utilizará a caução para seu pagamento, bem como dos demais encargos, independentemente de qualquer outra formalidade, sendo a diferença, se houver, cobrada judicialmente.

**SUBCLÁUSULA QUARTA:** Se a proposta vencedora for de participantes em consórcio, responderão todos os co-proponentes solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste contrato compromisso de compra e venda.

**SUBCLÁUSULA QUINTA:** Sem prejuízo das sanções acima específicas, o licitante vencedor que inadimplir, no todo ou em parte, fica sujeito também às sanções previstas nos artigos 77 a 79 e 81 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/93, atualizada.

**SUBCLÁUSULA SEXTA:** As multas são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

**SUBCLÁUSULA SÉTIMA:** Quando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR der causa à rescisão do Contrato, além da perda da caução, convertida em multa, ficará sujeito a uma das seguintes sanções, garantido sempre o contraditório e ampla defesa:

I - Advertência;

II - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o MUNICÍPIO, pelo prazo de até 02 (dois) anos.

**SUBCLÁUSULA OITAVA:** A rescisão do Contrato, quando motivada por qualquer dos itens



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS CIDADE DOS PROFETAS

dos prejuízos causados ao MUNICÍPIO, sem embargos da aplicação das demais penalidades previstas neste instrumento e providências legais cabíveis.

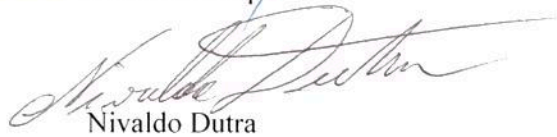
### **CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO.**

Fica eleito o Foro da Comarca de Congonhas - MG, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

E, por assim estarem justos e acertados, as partes firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Congonhas – MG, 05 de setembro de 2019.

  
José de Freitas Cordeiro  
Prefeito Municipal

  
Nivaldo Dutra  
Secretário Municipal de Habitação

  
Wagner Leão França,  
Compromissário comprador.

TESTEMUNHAS:

1.



2.

