

ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO DE PROMESSA COMPRA E VENDA Nº, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICIPIO DE CAPÃO DA CANOA/RS, E

O MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 90.836.693/0001-40, com sede na Av. Paraguassú, 1881, Centro, Capão da Canoa/RS, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal Sr. AMAURI MAGNUS GERMANO, doravante denominado “COMPROMISSÁRIO VENDEDOR”, e o(a), inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº _____ sediado(a) na _____, em _____ doravante designado “COMPROMISSÁRIO COMPRADOR”, neste Ato representado(a) por (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº _____, Leilão nº ____/2024 e em observância às disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei Municipal nº 3.901/2024, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Compra e Venda de imóvel na área industrial, decorrente do Leilão Eletrônico nº ____/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente instrumento é a Alienação de bem imóvel localizado no município de Capão da Canoa/RS, conforme LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL, CONFORME LEIMUNICIPAL Nº 3.901, de 16/04/2024, DE ÁREA DE 5.112,00 M², TERRENO URBANO NA AVENIDA PARAGUASSU (LOTES 09 À 19, QUADRA 33, SETOR 365), BAIRRO CENTRO, CAPÃO DA CANOA, RS, CONTENDO BENFEITORIAS, os quais possuem as seguintes características:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA
001	Imóvel – Um terreno urbano, situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m², medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Araribóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Araribóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú. Imóvel inscrito na Matrícula nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.	R\$ 35.681.453,28

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS VINCULAÇÕES

O outorgante comprador recebe por este instrumento particular, a venda do referido imóvel, nos termos do que dispõe a Lei Municipal nº 3.901/2024, Anexo I e II parte integrante do Edital processo de licitação e passam a integrar este contrato.

Nos casos de omissões e dúvidas oriundas do presente Contrato Administrativo de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, prevalecem às disposições editalícias do Leilão nº ____/2024 sobre as contratuais. Nos demais casos não previstos em nenhum dos dois instrumentos, devem ser observados os ditames das Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis à espécie.

São partes integrantes do presente contrato, as quais encontram-se integralmente vinculadas as partes:

Edital de LEILÃO Nº ____/2024;

Demais anexos que vinculam ao Edital.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA POSSE

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, neste ato, declara que recebeu, a posse do imóvel acima caracterizado, no estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ xxx.xxx,xx (valor por extenso), de acordo com a Proposta Comercial apresentada no LEILÃO Nº ____/2024, realizada pelo Poder Executivo do Município de Capão da Canoa, Estado do Rio Grande do Sul.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E FORMA DE PAGAMENTO

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a pagar o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, pelo imóvel mencionado, o valor total de **R\$ xxxxxx,00 (por extenso)** da seguinte forma:

- a) Confessa em favor do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR a dívida acima correspondente ao item 001 do valor que será pago à vista até o 5º (quinto) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal) **ou**;
- b) parcelado: uma entrada no valor de **R\$ 12.681.453,28 (doze milhões, seiscientos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais com vinte e oito centavos)** até o 5º (quinto) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal);
- c) O restante em 23 parcelas mensais de **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**, sendo que a segunda parcela terá vencimento até 30 dias após o pagamento da primeira parcela, nos meses seguintes no mesmo dia.
- d) A vigência do presente contrato será de **24 meses** a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que de comum acordo entre as partes com a apresentação de justificativa por parte do comprador.

CLÁUSULA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO

O LICITANTE/COMPROMISSÁRIO COMPRADOR promissá que não realizar o devido pagamento no prazo estipulado neste instrumento convocatório estará sujeito à multa de 5% (cinco por cento) do valor da respectiva parcela, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas neste Edital.

O LICITANTE/COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que optar pelo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública ao comprador após a quitação integral do imóvel, e em caso de inadimplência posterior a 15 (quinze dias), o Município retomará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador, abatendo-se do valor pago as multas aplicáveis e procedendo a devolução dos valores remanescentes somente após nova alienação do bem.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR

- a) Fornecer ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, todas as informações relacionadas com o objeto do presente contrato;
- b) fiscalizar e exigir o cumprimento de todas as obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
- c) cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;

- d) transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel alienado, nos casos e prazos previstos neste

contrato, ficando as custas às suas expensas, sendo que o Arrematante tem pela ciência, nos termos descritos no Edital, que o imóvel encontra-se ocupado por Empresa que detém o direito de posse até a data de 27/11/2025;

e) disponibilizará um ou mais servidores para apoiar, orientar e auxiliar o arrematante quanto aos procedimentos para a transferência do imóvel, caso seja necessário.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

a) Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;

b) Responsabilizar-se por todos os tributos e demais encargos diretos e indiretos incidentes sobre o imóvel alienado a partir da data de assinatura do presente contrato, os quais deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, reservando-se o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação, sob pena de rescisão contratual.

c) responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;

d) adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;

e) além de promover os pagamentos, providenciar a transferência do imóvel e o registro da escritura pública junto aos cartórios competentes.

f) arcar com todos os custos diretos e indiretos relacionados à transferência do imóvel para a sua titularidade, tais como taxas e despesas cartoriais, tributos incidentes sobre a operação e quaisquer outras que se fizerem necessárias;

g) estar ciente que:

o imóvel encontra-se ocupado por COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel e disposição das benfeitorias até o dia 27.11.2025, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006 (Anexo integrante do TR). Ciente o licitante arrematante que somente tomará posse do bem imóvel após o término do referido prazo, ou seja, a partir de 28.11.2025.

eventuais benfeitorias remanescentes existentes no imóvel por ocasião da posse do arrematante (após 27/11/2025) serão de responsabilidade deste, não sendo responsável o ente Municipal por eventual necessidade de retirada e/ou demolição de quaisquer benfeitorias.

CLÁUSULA OITAVA – DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO

a) Os procedimentos para a transferência de titularidade do imóvel arrematados e darão após o pagamento integral do imóvel.

b) O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR compromete-se, por si e seus sucessores, a providenciar o registro do Título Definitivo (ou da Escritura Pública) junto aos órgãos imobiliários competentes no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da sua emissão (ou outorga), sob pena de rescisão contratual.

c) A transferência da propriedade do imóvel, bem como a emissão dos documentos e todas as despesas com a confecção de escritura pública e registro do bem no respectivo cartório, correrão por conta do arrematante, observando-se, em todos os casos, as determinações legais constantes na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

d) Poderá constar cláusula suspensiva e resolutive na escritura pública, fazendo-se constar a restrição quanto à data de posse do imóvel, nada impedindo a transferência da propriedade.

e) Havendo parcelamento do valor da compra, a transferência de propriedade somente ocorrerá após a quitação integral do valor da arrematação.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

Caso o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR descumpra qualquer das cláusulas constantes do presente contrato, estará sujeito, independentemente da possibilidade de retomada do bem, às seguintes sanções administrativas:

- a) Advertência;
- b) multa Compensatória;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

As sanções previstas nos subitens 9.1.1, 9.1.3 e 9.1.4 do item anterior poderão ser aplicadas juntamente com a subitem 9.1.2, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

As multas serão aplicadas conforme descrição no edital nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. Em caso de aplicação de multa o valor será descontado dos valores pagos pelo arrematante.

Caso o arrematante não tenha efetuado o pagamento do valor do bem, deverá recolher a multa no máximo em 10 (dez) dias a contar da intimação para tal.

Não sendo efetuado o recolhimento da multa no prazo devido, será esta inscrita em dívida ativa e cobrada administrativamente ou judicialmente.

Na aplicação das penalidades previstas neste contrato, serão observadas as normas processuais administrativas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PRERROGATIVAS

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR reconhece os direitos do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, relativos ao Presente Contrato e abaixo elencados:

- a) Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021;
- b) extinguí-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso XIX do art.92 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- c) Aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;
- d) Fiscalização da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

Na forma das disposições estabelecidas na legislação vigente, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR designa os servidores Gabriela Borba e Agenor Debiasi para a fiscalização deste Contrato Administrativo, tendo poderes, entre outros, para notificar o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR sobre eventual descumprimento dos compromissos assumidos pelo presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações - em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis - repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre a VENDEDOR e o COMPRADOR, e entre está e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o VENDEDOR, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do COMPRADOR, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

O COMPRADOR declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo VENDEDOR.

O COMPRADOR fica obrigado a comunicar ao VENDEDOR em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

A comunicação não exime a COMPRADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO (art. 92, § 1º)

Fica eleito o Foro da Comarca de Capão da Canoa/RS, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei Federal nº 14.133/21.

Capão da Canoa,

Amauri Magnus Germano
Prefeito Municipal

Compromissário Comprador