



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO

CONTRATO N ° 100/2014.

O Município de **PORTO DOS GAÚCHOS**, Comarca de **PORTO DOS GAÚCHOS** estado do **MATO GROSSO**.

IMÓVEL: - URBANO MATRICULA N °12.573.

1.0 - DAS PARTES

São partes, neste **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO**:

1.1 - De um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante designada simplesmente **VENDEDORA**, o município de **Porto dos Gaúchos**, inscrito no CNPJ sob n ° 03.204.187/0001-33, situada na Praça Leopoldina Wilke, n ° 19, Centro, Porto dos Gaúchos – MT, Comarca de **PORTO DOS GAÚCHOS**, Estado do **MATO GROSSO**, achando-se seus atos constitutivos e demais atos sociais, arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **MOACIR PINHEIRO PIOVESAN**, portador do RG n°. 1.100.320-6 SSP/MT e CPF n.º 903.672.351.53, residente e domiciliado na Rua Dona Alvina, s/n°. Centro, Município de Porto dos Gaúchos/MT.

1.2 - De outro lado, como **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)**, doravante designado, simplesmente **COMPRADOR (A): Empresa VICTOR ADAUTO SALMAZO - EPP**, inscrito no CNPJ sob n ° 01.657.467/0001-71, situada a Rua Cotovia, n ° 29 Bairro Barra do Pari, Cuiabá – MT, Comarca de Cuiabá, Estado do **MATO GROSSO**, achando-se seus atos constitutivos e demais atos sociais, arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso, neste ato representado pelo Sr. **VICTOR ADAUTO SALMAZO**, portador do RG n°. 0971978-4 SJ/MT e CPF n.º 621.054.261-15, residente e domiciliado na Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, n°. 29 Bairro Barra do Pari, Município de Cuiabá/MT

2.0 - DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DA VENDEDORA E O EMPREENDIMENTO

A **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora do **IMÓVEL URBANO**, localizado no Município de **PORTO DOS GAÚCHOS**, Comarca de **PORTO DOS GAÚCHOS**, Estado do **MATO GROSSO**, localizando-se na área central da cidade, imóvel esse devidamente autorizado e aprovado pela Lei Municipal N ° 500/2014, nos termos da legislação pertinente, integralmente emancipado. O referido imóvel encontra-se registrado no competente Registro Imobiliário da Comarca de **Porto dos Gaúchos/MT**, **MATRÍCULA n ° 12.573**.

2.1 - O imóvel, que se constitui no objeto do contrato de promessa de venda e compra consubstanciado neste instrumento, e doravante designado simplesmente por “**Imóvel**” (assim grafado), foi adquirido pela **VENDEDORA** na conformidade do título aquisitivo referido no item “2.0”, encontrando-se localizado no perímetro urbano do Município de **Porto dos Gaúchos**, Comarca de **PORTO DOS GAÚCHOS**, Estado do **MATO GROSSO**, assim se descrevendo e caracterizando:- **IMÓVEL URBANO MATRICULA N ° 12.573 - AREA: 1.9798 Ha.**

2.2

3.0 - DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento e melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender ao **COMPRADOR**, e este, por seu turno, se compromete a comprar-lhe o imóvel que se acha devidamente descrito e caracterizado no item “2.1”. O contrato de promessa de venda e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

compra, ora pactuado entre as partes contratantes, regula-se por tudo quanto consta deste instrumento, e assim por todas as cláusulas e condições aqui consignadas, obrigando-se as aludidas partes contratantes a respeitarem e fielmente cumprirem o aqui ajustado, não só por elas próprias, mas também por seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

3.1 - **PREÇO** - O valor total objeto deste contrato, ajustado entre as partes contratantes é de **R\$ 172.000,05 (Cento e setenta e dois mil reais e cinco centavos)** que deverá ser pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, em moeda corrente nacional, em 1 (uma) parcela(s), sendo assim a 1ª parcela 2 (dois) dias após a assinatura do CONTRATO em atenção ao item 1.1 do presente edital.

3.1.1 - Todos e quaisquer pagamentos devidos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, em razão deste contrato, deverão ser efetuados na tesouraria da Prefeitura Municipal de Porto dos Gaúchos, ou onde e a quem aquela expressamente indicar devendo tais pagamentos ser efetuados, em seus respectivos vencimentos, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

3.1.2 - A quitação de todo e qualquer pagamento efetuado pelo **COMPRADOR** será dada sempre sob ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela **VENDEDORA**, seja por mero lapso no recebimento, ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das parcelas do preço ajustado e, portanto, líquidas e certas, insuscetíveis de contestação.

3.1.3 O não pagamento no prazo estipulado será tomado como inadimplemento contratual, e será considerado por desistência e haverá a imediata aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato em favor da Administração Municipal de Porto dos Gaúchos, devendo ser recolhida aos cofres do Município no máximo em 5 (cinco) dias a contar da sua aplicação, retendo-se o valor de 05% (cinco por cento) recolhido pelo arrematante.

3.1.4 A Administração Municipal descontará do valor pago pelo comprador a quantia estipulada no item 3.1.3 do contrato pelo inadimplemento contratual.

3.2 - Todas as obrigações contratuais do **COMPRADOR** deverão ser pagas e/ou cumpridas pelo mesmo, na data de seu respectivo vencimento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

3.3 - Fica assegurado ao **COMPRADOR** o direito de liquidar totalmente sua dívida perante a **VENDEDORA**. a) - A liquidação antecipada poderá ser efetivada, e sempre na sede da **VENDEDORA**, em **PORTO DOS GAÚCHOS-MT**.

3.4 - **POSSE DO IMÓVEL** - O **COMPRADOR** entra na posse precária do imóvel objetivado por este contrato, a partir desta data, após a confirmação se o pagamento for em dinheiro, ou se for em cheque, da compensação deste, após o efetivo e integral desconto do cheque representativo da parcela de sinal e princípio de pagamento (item 3.1.2), configurando-se tal transferência de posse pela simples compensação bancária do(s) cheque(s) dado(s) em pagamento, obrigando-se exercê-la naquelas condições, sempre em nome da **VENDEDORA**, enquanto estiver em vigor este contrato, e achando-se o **COMPRADOR** dando regular e pontual cumprimento as obrigações decorrentes deste ajuste. A posse assim transferida ao **COMPRADOR** será por ele exercida, a título precário e em nome da **VENDEDORA** até a outorga da escritura definitiva de venda e compra em cumprimento final a este compromisso.

3.4.1 - A transferência da posse direta do "imóvel" é feita com o perímetro do mesmo devidamente demarcado pela **VENDEDORA**, cabendo ao **COMPRADOR** responder pela conservação da demarcação.

3.4.2 - Qualquer das partes poderá pleitear compensação ou indenização, se for apurada



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

diferença na área do “imóvel”, que seja excedente a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos. Acima dessa margem de 5% (cinco por cento), eventual diferença na área será acertada em dinheiro, prevalecendo o preço unitário do metro quadrado ajustado neste contrato. No entanto, qualquer reclamação do **COMPRADOR**, quanto ao disposto neste inciso “3.4.2”, somente será considerada pela **VENDEDORA**, se aquele manifestar sua reclamação, por escrito, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar desta data, pois o “imóvel” lhe foi entregue demarcado, segundo expressamente reconhece e declara o **COMPRADOR**.

3.4.3 - É facultado à **VENDEDORA** o direito de retenção do imóvel, enquanto não liquidadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR** e estipuladas para cumprimentos até a data prevista para a emissão em sua posse precária.

3.5 - **EXECUÇÃO DE BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES PELO COMPRADOR** - No exercício da posse, o **COMPRADOR** poderá introduzir as benfeitorias e construções que lhe aprovar, desde que aprovadas pelos Poderes Públicos competentes, especialmente a Prefeitura Municipal de **PORTO DOS GAÚCHOS-MT**, cabendo exclusivamente ao **COMPRADOR** todas e quaisquer obrigações e responsabilidades correlatas às mesmas, inclusive no que se refere à legislação da Previdência Social oficial, quanto à mão de obra utilizada em tais benfeitorias e construções, em especial respeitando as diretrizes da Lei Municipal nº 500/2014.

3.6 - **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO COMPRADOR EM RELAÇÃO AO “imóvel”** - Cabe adicionalmente ao **COMPRADOR**, no exercício da posse, ainda que a título precário, do “imóvel”:

- a) – **Cumprimento integral, das diretrizes do acordo assinado entre as partes em Anexo;**
- b) - a executar e cumprir todas e quaisquer exigências dos Poderes Públicos competentes em relação ao “imóvel”, mesmo que feitas em nome da **VENDEDORA**, ou de terceiros;
- c) - não fazer aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, e nem executar qualquer movimento de terra que possa prejudicar os imóveis vizinhos;
- d) - manter o imóvel em perfeito estado de conservação, limpeza e higiene, sem poças d'água, nada praticando nele, que possa danificá-lo ou prejudicar imóveis ou imóveis contíguos;
- e) - permitir a passagem, abaixo da superfície do terreno do “imóvel”, junto à divisa lateral do mesmo, de tubulações de redes de água, esgoto, eletricidade, telefonia, gás e o que mais necessário for para execução das obras de infra-estrutura da cidade de **PORTO DOS GAÚCHOS-MT**, e/ou benefício geral dos ocupantes de imóveis integrantes do mesmo, bem como concordar com o escoamento de águas pluviais dos imóveis vizinhos, quando a conformação topográfica assim o exigir. Para os fins da presente disposição, o **COMPRADOR** obriga-se a respeitar rigorosamente as diretrizes da Lei nº 020/2002, Lei nº 500/2014, Lei nº 276/2009, Código de Postura, Código de Obras e suas respectivas alterações;
- f) - não despejar nos sistemas viários e de áreas verdes, terras de escavações ou detritos de qualquer espécie;
- g) - a respeitar as divisas do “imóvel” em relação aos imóveis limítrofes, pois reconhece que aquele objeto deste instrumento, lhe foi entregue devidamente demarcado;
- h) - demolir, às suas custas exclusivas, quaisquer muros, cercas, paredes ou demais construções que haja executado fora das condições estipuladas neste instrumento.

3.7 - **RESPONSABILIDADE POR TRIBUTOS** - O **COMPRADOR** pagará obrigatoriamente:-

- a) - em sua totalidade, e a partir desta data, todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o “imóvel”, inclusive multas, juros e correções monetárias;
- b) - proporcionalmente ao “imóvel”, todos os mesmos supra referidos encargos tributários que venham a incidir ou incidam, desde já, de forma englobada, sobre a **TOTALIDADE DO IMÓVEL**.

3.7.1 - São de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR** todos os tributos e encargos fiscais e para-fiscais existentes, ou que venham a ser criados, incidentes sobre o presente documento ou em decorrência dele e dos atos e contratos destes oriundos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

3.7.2 - O não cumprimento pelo **COMPRADOR** das obrigações referidas no item “3.7” e seus incisos, implicará, se tais valores forem atendidos pela **VENDEDORA**, na obrigação do **COMPRADOR** reembolsá-la dos valores por ela assim despendidos acrescidos dos mesmos encargos penais que seriam devidos aos Poderes Públicos competentes, tais como juros de mora, multas e correção monetária entre a data do respectivo vencimento de tais encargos e a data do efetivo reembolso à **VENDEDORA**.

3.8 - **DA MORA DO COMPRADOR E SUAS CONSEQUÊNCIAS** - O não cumprimento, por parte do **COMPRADOR**, de qualquer das obrigações pecuniárias ou de qualquer disposição ou condição deste contrato, poderá importar na rescisão deste contrato, a critério exclusivo da **VENDEDORA**. Vencida e não paga qualquer quantia devida por força deste contrato, inclusive juros moratórios, multas e, ainda, no caso de infração de cláusulas ou condições deste contrato, o **COMPRADOR** poderá ser constituído em mora pela **VENDEDORA**, pela via judicial ou extra-judicial, segundo livre opção da mesma. Não purgada a mora no prazo legal e atendidos os preceitos legais cabíveis, ficará de pleno direito rescindido este contrato, cancelando-se o seu eventual registro imobiliário, devendo o imóvel objetivado por este contrato ser incontinentemente devolvido à posse direta da **VENDEDORA**, cumprindo ao **COMPRADOR** demitir-se de qualquer posse ou detenção que esteja exercendo sobre o mesmo, sob pena de caracterizar-se esbulho possessório, reconhecendo-se desde logo a reintegração de posse “*in limine litis*”, em favor da **VENDEDORA**.

3.8.1 - A purgação da mora pelo **COMPRADOR**, em se tratando de obrigação pecuniária, deverá compreender não só o pagamento do débito vencido na data do envio da respectiva notificação pela **VENDEDORA**, mas também dos débitos que se vencerem no curso de tal prazo, multas e juros moratórios contratualmente ajustados, e demais encargos contratuais e/ou legais.

3.9 - **PENALIDADES DA MORA** - Em caso de atraso do **COMPRADOR** no pagamento de qualquer das quantias de que é devedor por força deste documento, ser-lhe-ão cobrados não só o principal, mas também as multas e juros moratórios em que haja incidido, e demais penalidades e despesas correlatas.

3.9.1 - As multas moratórias, devidas pelo **COMPRADOR**, serão sempre de 2% (dois por cento) da importância não paga pelo mesmo. Os juros moratórios serão cobrados à taxa de 1% (por cento) ao mês, apurados dia a dia, e incidem sobre o valor do débito em atraso. Tanto as aludidas multas moratórias, como os juros moratórios, são devidos e exigíveis, independentemente de qualquer interpelação, notificação ou aviso, e calculados sobre a importância do débito, atualizado monetariamente, segundo o valor deste na data de sua efetiva liquidação.

3.10 - Se tiver que proceder à apuração da correção monetária de obrigações pecuniárias do **COMPRADOR**, tal apuração far-se-á segundo índices oficiais que expressem a perda diária do poder aquisitivo da moeda nacional, que ocorra entre a data do vencimento do débito não pago e a data da efetiva liquidação do mesmo.

3.10.1 - Na hipótese de inexistência ou impossibilidade legal de utilização de tais índices oficiais para o fim aqui objetivado, adotar-se-á outro índice de cálculo alternativo, conforme disposto nos incisos “3.11.2” e “3.11.3”, apurando-se sempre a correção monetária entre a data do vencimento do débito e a da efetiva liquidação. Se o índice alternativo adotado não permitir o cálculo da correção monetária diária, mas apenas mensal, observar-se-ão as seguintes regras para o cálculo da correção monetária do débito em atraso, do **COMPRADOR**:

a) - se o débito ocorrer em mês diverso daquele em que se verificar a liquidação, proceder-se-á primeiramente o cálculo da correção monetária verificada entre o mês em que se verificou o débito e o primeiro dia do mês em que se realizar a respectiva liquidação; em relação ao período que se estender entre o dia 1º (primeiro) do mês da liquidação, até à data desta, o valor corrigido, encontrado nos termos do disposto na primeira parte desta alínea “a”, merecerá correção monetária conforme disciplinado no inciso “3.11.2”;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

b) - se a liquidação do débito em atraso operar-se dentro do próprio mês de seu vencimento, a apuração da correção monetária far-se-á em relação aos dias que mediarem entre a data do vencimento do débito e aquela da efetiva liquidação deste.

3.10.2 - Nas hipóteses previstas na segunda parte da alínea “a” do inciso “3.11.1”, e na alínea “b” do mesmo inciso, tomar-se-ão os índices de cálculos adotados, estabelecidos para o mês da liquidação do débito e para o mês imediatamente anterior àquele, dividindo-se a correspondente variação do valor de tal índice por 30 (trinta). O quociente, assim encontrado, será utilizado como índice de correção monetária diária do débito, e assim aplicado, em relação ao período referente aos dias de atraso no mês da liquidação do mesmo.

3.10.3 - Conforme disposto no inciso “3.11.1”, na hipótese de utilização de índices alternativos para apuração da correção monetária serão, preferencialmente, adotados os índices a seguir mencionados, respeitada a ordem em que são citados, tomando-se o índice seguinte sempre que tenha havido extinção ou impossibilidade legal de utilização do índice anterior, para o fim aqui visado:

a) - **IPC** (Índice de Preços ao Consumidor), levantado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo;

b) - **IGP-M** (Índice Geral de Preços de Mercado), levantado pela Fundação Getúlio Vargas;

3.10.4 - Na hipótese de falta, ou impossibilidade legal de utilização dos índices mencionados no inciso “3.11.3”, supletivamente será utilizado índice oficial federal, levantado ao menos mensalmente, e que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda nacional. Nesse caso, em havendo dúvidas quanto ao índice a ser adotado, será utilizado àquele que o Governo Federal aplicaria para a correção monetária dos valores dos créditos decorrentes de sua dívida ativa tributária.

3.11 - O eventual pagamento pelo **COMPRADOR**, de qualquer de suas responsabilidades, não implicará, em nenhuma hipótese, em liberação no pagamento das multas e juros moratórios aqui referidos, nem das correções monetárias de débitos pagos com atraso, em que aquele haja incidido, e não pago, assistindo à **VENDEDORA**, a qualquer tempo, e até final liquidação das responsabilidades do **COMPRADOR** em razão do presente documento, o direito de cobrar as citadas multas e juros moratórios e/ou correções monetárias de débitos.

3.12 - **INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL; ALTERNATIVAS DA VENDEDORA** - Na hipótese de inadimplemento contratual do **COMPRADOR**, é assegurada à **VENDEDORA**, alternativamente, optar, ao invés da via rescisória deste contrato, pela cobrança executiva daqueles valores devidos em razão deste instrumento. É assegurado à **VENDEDORA**, também, optar alternativamente, ao invés da via rescisória do contrato, pela via cominatória judicial para obter a observância pelo **COMPRADOR** de qualquer de suas obrigações de fazer ou de não fazer estipuladas neste instrumento.

3.13 - **RESCISÃO CONTRATUAL - CONSEQUÊNCIAS** - Ocorrendo rescisão contratual por parte do **COMPRADOR**, qualquer que seja a causa, as benfeitorias necessárias ou úteis, dentre as quais as acessões e construções, que porventura hajam sido executadas pelo mesmo, sobre o “**imóvel**”, sem observância regular e adequada de todas as normas legais e contratuais pertinentes, dentre as quais a comprovação da regularidade de sua execução através do respectivo “habite-se” municipal ou documento equivalente e da quitação dos encargos devidos à Previdência Social oficial em relação à mão de obra utilizada na execução de tais benfeitorias e acessões, não lhe serão indenizadas pela **VENDEDORA**, em nenhuma hipótese, considerando-se as mesmas incorporadas ao “**imóvel**” para todos os fins e efeitos legais. Se, porém, tais benfeitorias necessárias ou úteis, acessões e construções foram executadas, com estrita observância de todas as retro mencionadas normas legais e contratuais, serão as mesmas indenizadas ao **COMPRADOR**, pela **VENDEDORA**, segundo o valor de reposição das mesmas, deduzindo-se daquele uma taxa de depreciação de 10% (dez por cento) por ano ou fração que aquelas possuírem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

3.14 - Observado o disposto no inciso “3.15.1”, será restituído ao **COMPRADOR** tudo quanto o mesmo houver pagado em razão do preço ajustado neste contrato, corrigindo-se monetariamente, mês a mês, o respectivo valor a ser restituído, entre o mês de cada efetivo pagamento e o da efetiva restituição.

3.14.1 - Para os fins e efeitos do Artigo 53 da Lei Federal 8.078, de 11.09.1990 (Código de Defesa do Consumidor), no caso da rescisão prevista no item “3.14” retro, o **COMPRADOR** receberá da **VENDEDORA** os valores que ao mesmo favoreçam, em razão do quanto disposto no item “3.15” do presente documento, com uma redução de 1/3 (um terço) do respectivo valor, compreendendo-se na parcela reduzida inclusive as despesas administrativas, promocionais e de corretagem, incorridas pela **VENDEDORA** em razão do contrato rescindido.

3.15 - **DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES** - O **COMPRADOR** poderá ceder e transferir a terceiros, os direitos as obrigações decorrentes deste instrumento, após a quitação do débito com anuência da **VENDEDORA**, em atenção a Lei Municipal nº 500/2014. No entanto, a falta de anuência no instrumento de cessão e transferência dos direitos e obrigações emergentes deste contrato ou de seu registro imobiliário, implicará na manutenção da responsabilidade do **COMPRADOR**, solidariamente com o cessionário, tanto perante a **VENDEDORA**, como em razão de todas as demais obrigações pelo mesmo assumido em razão deste contrato.

3.15.1 - A cessão ou transferência de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento está condicionada ao pagamento pelo então cedente, em favor da **VENDEDORA**, ou de quem esta indicar por escrito, da taxa de expediente e serviços no montante de 1% (um por cento), segundo o valor deste contrato devidamente corrigido monetariamente, nos termos do item “3.1” e seus incisos, na data da cessão, taxa essa devida em razão de cada cessão ou transferência de direitos e obrigações, seja a que título for, ainda que, por exemplo, em razão de herança, legado, doação, arrematação, adjudicação, etc.

3.15.2 - O cessionário dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, nos termos deste item “3.16” e seus incisos, sub-rogar-se-á em todos os direitos e obrigações oriundas do presente instrumento, inclusive no que se refere às obrigações relativas ao período anterior ao instrumento de cessão ou transferência, mesmo que devidas e que ainda não estejam por qualquer motivo liquidado.

3.15.3 - O cedente deverá também, no ato da respectiva cessão de direitos, apresentar a **VENDEDORA** certidões negativas atualizadas quanto aos tributos que incidam sobre o imóvel objetivado por este contrato.

3.16 - **ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA** - Uma vez paga pelo **COMPRADOR** a totalidade do preço ajustado para este contrato, com todos os encargos e/ou acessórios devidos, e uma vez pelo mesmo cumprido todas as obrigações até então exigíveis e vencidas, originárias deste instrumento, a **VENDEDORA** outorgará ao **COMPRADOR**, Escritura Definitiva de Venda e Compra do “imóvel” objeto do presente contrato, em Tabelião de escolha da **VENDEDORA**, em dia e hora que esta designará, obrigando-se o **COMPRADOR**, a receber dita escritura.

3.16.1 - Correm por conta do **COMPRADOR** todas e quaisquer despesas com a outorga da referida Escritura Definitiva de Venda e Compra e seu registro imobiliário.

3.16.2 - Da aludida Escritura Definitiva de Venda e Compra constará expressamente as obrigações do **COMPRADOR**, transmissíveis expressamente a seus sucessores, a qualquer título, na titularidade do “imóvel”, obrigações aquelas de darem integrais cumprimento a todas as responsabilidades decorrentes do quanto disposto neste instrumento, especialmente, no inciso “3.6” e suas alíneas, que serão expressamente transcritas e ratificadas no citado ato.

3.16.3 - Para a outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

apresentar certidão negativa de débitos de tributos incidentes sobre o “imóvel”, expedida pela Prefeitura Municipal de **Porto dos Gaúchos-MT**.

3.17 - INDIVISIBILIDADE DAS OBRIGAÇÕES - As obrigações do **COMPRADOR**, assumidas em razão deste documento, são indivisíveis, devendo assim ser cumpridas cumulativa e integralmente; os efeitos da mora de uma obrigação recairão sobre as demais, ainda que quaisquer delas estejam totalmente pagas ou cumpridas.

3.18 - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vedado que é o direito de arrependimento, obrigadas as partes contratantes por si e sucessores, ao seu cumprimento.

3.19 - ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO - O **COMPRADOR** obriga-se a comunicar por escrito à **VENDEDORA**, qualquer alteração no endereço constante deste instrumento. Na falta de tal comunicação serão havidas como feitas na devida forma e nas respectivas datas, quaisquer notificações, bem como comunicações de qualquer natureza expedidas ao **COMPRADOR** para o endereço por ele ora declarado, e acaso não alterado.

3.20 - PREVALÊNCIA DO CONTRATADO - A eventual aceitação do cumprimento de qualquer obrigação contratual, em desconformidade com o estipulado neste instrumento, não constituirá jamais em qualquer novação ou alteração em relação a tudo quanto aqui ajustado, e deverá ser interpretada sempre apenas como ato de mera liberalidade do credor da obrigação, não podendo jamais ser invocado como precedente a ser observado no relacionamento jurídico ajustado entre as partes contratantes, através deste instrumento.

3.21 - REGISTROS AUTORIZADOS - Ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita formalização deste contrato. As despesas relativas a este contrato, bem como de seu registro, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**.

3.22 - SOLIDARIEDADE E MANDATO - Todas as obrigações assumidas pelas partes promissárias compradoras, mencionadas neste instrumento simplesmente por **COMPRADOR**, através do presente contrato de promessa de venda e compra, o são em caráter de absoluta solidariedade, perante a **VENDEDORA**. Igualmente, as mesmas partes promissárias compradoras, qualificadas na alínea “b” do preâmbulo, nomeiam-se e constituem-se, reciprocamente, uma às outras, bastantes procuradoras para todos os fins e decorrências do presente contrato, inclusive para que uma receba pelas outras quaisquer citações, inclusive iniciais, notificações, interpelações, intimações, etc., e ainda possa proceder a quaisquer transigências, acordos e compromissos, assinando todos os documentos necessários a tais fins. O presente mandato é irrevogável, nos termos do Artigo 1.317, II, do Código Civil Brasileiro, e como condição do negócio pactuado neste contrato.

3.23 - NEGATIVA DE DÉBITOS COM A PREVIDÊNCIA SOCIAL - A **VENDEDORA** declara expressamente, e sob as penas da lei, não se encontrar incurso nas restrições constantes da legislação previdenciária específica, para a contratação aqui pactuada, obrigando-se, contudo, quando necessário, a apresentar a competente Certidão Negativa de Débitos fornecida pelo IAPAS.

3.24 - O COMPRADOR obriga-se, imediatamente após lhe ter sido transferido o domínio sobre o “imóvel” a providenciar junto à Prefeitura Municipal de **Porto dos Gaúchos – MT**, para que os impostos e taxas que venham a ser lançados sobre o mesmo passem a sê-lo em seu nome, sob pena de, não o fazendo, além de reembolsar a **VENDEDORA** pelas despesas porventura feitas pela mesma, ainda pagar-lhe uma taxa de serviço correspondente a 2 (dois) salários mínimos então vigente naquela cidade.

3.25 - FÓRO DE ELEIÇÃO - As partes, de comum acordo, elegem como competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou pendências que possam originar deste contrato, o foro da



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Comarca de situação do “imóvel”, pelo mesmo objetivado, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne. A parte vencida, em caso de intervenção judicial, além das decorrências convencionais e legais previstas neste contrato, pagará os honorários do advogado da parte inocente, calculados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, e fica desde já estipulado os honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa se resolvida extrajudicialmente, arcando ainda a parte culpada com custas e despesas judiciais e extrajudiciais correspondentes.

4.0 - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS:

4.1 – A empresa vencedora do certame deverá obedecer rigorosamente às diretrizes das Leis de nº 020/2002, Lei nº 500/2014, Lei nº 276/2009, Código de Postura e Código de Obras e suas respectivas alterações, devendo esta em um prazo não superior a 12 (doze) meses após a referida arrematação disponibilizar os terrenos para a construção.

4.2 – A empresa que não cumprir a obrigação prevista no item 11.1. será penalizado com aplicação de multa de 20% (vinte por cento) em favor da Administração Municipal de Porto dos Gaúchos, devendo ser recolhida aos cofres do Município no máximo em 5 (cinco) dias a contar da sua aplicação.

4.3. - O não pagamento da multa no prazo estabelecido no item 11.2 implicará na inscrição em dívida ativa e a consequente cobrança judicial, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

5.0 - CONCLUSÃO

5.1 - E, por estarem concordes, as partes assinam o presente contrato, em três vias de igual teor, todas reproduzidas pelo sistema de cópias fotostáticas, sendo que ora assinam juntamente com duas testemunhas, para fins e efeitos do Artigo 135 do Código Civil Brasileiro, no fecho a seguir, e rubricam todas as demais folhas que integram o presente instrumento contratual.

5.2 - O COMPRADOR declara, para todos os fins e efeitos legais:

- a) - que recebeu, para exame e estudo, o presente instrumento, bem como toda a documentação no mesma mencionada, tendo oportunidade de ser assistido por técnicos de sua escolha e confiança;
- b) - que lhe foram prestados todos os esclarecimentos solicitados a respeito da presente contratação, entendendo encontrar-se perfeita e adequadamente informada quanto a todas as decorrências e peculiaridades correlatas à mesma.

Porto dos Gaúchos - MT, 02 de Julho de 2014.

Município de Porto dos Gaúchos/MT
MOACIR PINHEIRO PIOVESAN
Prefeito Municipal
O VENDEDOR

VICTOR ADAUTO SALMAZO – EPP
CNPJ 01.657.467/0001-71
Victor Adauto Salmazo
CPF 621.054.261-15
A COMPRADORA



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PORTO DOS GAÚCHOS

Rosilda Josefa da Silva Carvalho de Moraes
CPF 353.321.151-72
Testemunha

Éder Rafael Boldrin
CPF 002.782.701-86
Testemunha