



Município de São Vendelino
Estado do Rio Grande do Sul

CONTRATO PADRÃO DE VENDA
Concorrência nº 001/2015

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o Município de São Vendelino, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 91.984.492/0001-52, com sede na Rua Pe. Emílio Schneider, 70, bairro Centro, no Município de São Vendelino – RS, CEP 95.795-000, endereço eletrônico gabinete@saovendelino.rs.gov.br, representado neste ato pelo Sr. Evandro Luis Schneider, Prefeito, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 613.453.180-49, residente e domiciliado na Rua Silfredo Seibert, nº 1085, bairro Centro, no Município de São Vendelino/RS, CEP 95.795-000, doravante denominado simplesmente PROMITENTE VENDEDOR e de outro lado, como PROMITENTE COMPRADOR **RAFAEL ZIMMER**, inscrito no RG 6113245952 e CPF 02934265030, balconista, solteiro, residente na Rua Jacó Boeni, 156, centro de São Vendelino/RS, têm, entre si, justos e contratados o presente compromisso de venda e compra, mediante as cláusulas e condições seguintes, reciprocamente aceitas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O PROMITENTE VENDEDOR é proprietário de um terreno urbano composto do lote de nº 03 da quadra C, do LOTEAMENTO MORADA DA PIEDADE, no bairro Piedade, no Município de São Vendelino/RS, com área de 497,02m², objeto da Matrícula nº 19.182, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz - RS.

CLÁUSULA SEGUNDA: O PROMITENTE COMPRADOR declara ter ciência e assume o compromisso, sob pena de rescisão contratual, de:

- a) iniciar a construção da casa dentro do prazo máximo de um ano à partir da assinatura do contrato;
- b) concluir a construção do imóvel, com pedido de habite-se, no prazo máximo de três anos à partir da assinatura do contrato ou da escritura, conforme a modalidade de pagamento;
- c) não edificar construção inferior a 60,00 m² (sessenta metros quadrados).

CLÁUSULA TERCEIRA: O comprador assegura ter ciência do preço à prazo de R\$ 34.800,00, na forma a seguir descrita e nos termos do Edital de Concorrência nº 001/2015:

I – Do saldo do preço: O valor deste contrato é de R\$ 34.500,00, considerando o desconto do valor de R\$ 300,00 já pagos na ocasião da habilitação deste processo. O valor será pago em 36 parcelas mensais e consecutivas. As parcelas serão corrigidas mensalmente pelo ou outro índice oficial que o venha a substituir, vencendo a primeira no dia 10/01/2020 devendo ser pagas através de guia de arrecadação Municipal a ser emitida pela Secretaria da Fazenda.

II – Correção Monetária: Convenciona-se que o equilíbrio econômico financeiro deste contrato será mantido na forma, periodicidade e condições estabelecidas por este instrumento e legislação vigente, atualizando o saldo devedor pelo IGPM ou outro índice



Município de São Vendelino

Estado do Rio Grande do Sul

oficial que venha a substituí-lo no caso de sua extinção, inclusive por meio de cobrança escritural.

III – Atraso de Pagamento: Se o adquirente do lote com pagamento de forma parcelada atrasar as prestações mensais, as mesmas terão acréscimo de multa, juros e correção monetária conforme variação do IGPM, ou outro índice oficial que o vier a substituir nos termos do código tributário municipal. Havendo atraso no pagamento de 6 (seis) parcelas consecutivas ou intercaladas, as mesmas deverão ser pagas em até 30 dias após a notificação, sob pena de rescisão do contrato, ocasião em que o Município restituirá o valor das parcelas recebidas, devidamente corrigidas, devendo o promitente comprador desocupar o imóvel ao final dos 30 dias, sob pena de esbulho, devendo o Município ser reintegrado na posse do Imóvel, sem qualquer indenização por eventual benfeitoria voluptuária feita pelo inadimplente, conforme previsto no art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de novembro de 1979.

IV – Pagamento Antecipado: Nas antecipações de pagamentos das parcelas vincendas por qualquer motivo ou a qualquer tempo, fica facultado ao comprador realiza-las. O comprador poderá liquidar, total ou parcialmente o saldo devedor, tomando como base o valor da prestação atual, multiplicada pela quantia de prestações restantes do parcelamento.

V – Liberdade do Vendedor: Qualquer recebimento por parte do vendedor, fora das condições estipuladas, será feito a título de mera tolerância, não implicando em novação ou alteração contratual.

VI – Da retomada do imóvel: Na falta de cumprimento de qualquer dispositivo legal constante deste edital ou da Lei 1162 de 24 de novembro de 2015, o Município retomará o imóvel pelo preço efetivamente pago, corrigido monetariamente.

- a) Na hipótese de retomada do lote com edificação, o Município procederá na avaliação das benfeitorias necessárias e proporá ao promitente comprador a adjudicação desta pelo valor da avaliação.
- b) Em caso de não aceitação da proposta do Município, o promitente comprador do lote terá o prazo de 60 (sessenta) dias, para remover as benfeitorias, sob pena de incorporá-la ao patrimônio municipal, mediante indenização pelo valor da avaliação.

CLÁUSULA QUARTA: Do Inadimplemento e da Rescisão Contratual.

I – O atraso no pagamento acarretará multa equivalente a 2% (dois por cento) do saldo a liquidar, além de juros de mora e demais acréscimos, utilizando-se como parâmetro o Código Tributário Municipal.

II - O não pagamento de seis parcelas, sucessivas ou alternadas, acarretará a multa por atraso e a rescisão contratual, que se dará de forma unilateral, na forma do art. 79 da Lei 8.666/93, observado o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA QUINTA: Ficarão de inteira responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR, a partir da data da assinatura deste instrumento, todos os impostos, taxas, emolumentos, multas e contribuições de qualquer valor que, a contar da mesma data, recaírem ou venham recair sobre o terreno compromissado e benfeitorias nele



Município de São Vendelino

Estado do Rio Grande do Sul

existentes, quer sejam federais, estaduais ou municipais, que deverão serem pagos nos seus vencimentos, junto aos órgão recebedores.

CLÁUSULA SEXTA: Uma vez integralizados todos os pagamentos das prestações mencionadas nas cláusulas deste instrumento e cumpridas todas as demais condições convencionadas, o PROMITENTE VENDEDOR outorgará a escritura definitiva ao PROMITENTE COMPRADOR, cuja localidade e horário serão ocasionalmente convencionados, correndo as despesas com a lavratura da mesma por exclusiva conta do(s) então adquirente(s), tais como, taxa do tabelionato de notas, ITBI, registros, averbações, emolumentos e outros, bem como a obrigatoriedade da apresentação da Certidão Negativa Municipal relativa ao imóvel ou a construção nele edificada.

Parágrafo Único - Tanto a escritura pública de compra e venda quanto a promessa de compra e venda deverão conter todas as restrições, gravames e limitações. Será condição para realização da escritura o projeto de construção devidamente aprovado pela prefeitura municipal.

CLÁUSULA SÉTIMA: Tanto os lotes alienados, quanto as edificações que vierem a ser construídos nos lotes permanecerão com cláusula de inalienabilidade pelo período de 10 (dez) anos, vedada a locação, venda ou cessão de direitos, salvo com expressa anuência do Município, mediante apuração das causas e motivos, constantes de processo administrativo próprio.

CLÁUSULA OITAVA: o COMPRADOR de lote em nível inferior se obriga, a fim de facilitar o escoamento das águas pluviais e eventual passagem de rede de esgoto no imóvel, em favor dos terrenos vizinhos superiores, permitir a execução das instalações necessárias, desde que feitas em obediência a normas técnicas aplicáveis a espécie.

CLÁUSULA NONA: O PROMITENTE COMPRADOR entra, neste ato, na posse do imóvel, a título precário. Declaram receber o lote objeto deste contrato devidamente demarcado, responsabilizando-se este pela sua conservação, cabendo-lhe ainda zelar para referida demarcação e linhas divisórias, posto que conferiram as medidas do lote enunciadas na matrícula, dando-as por certas e exatas. O comprador se obriga a partir da posse conferida por este instrumento, a manter o terreno em perfeito estado de limpeza, higiene, demarcado, e de acordo com as posturas municipais.

CLÁUSULA DÉCIMA: O comprador entrará na posse do lote objeto deste instrumento, podendo então exercer a dita posse e a partir da liberação pela autoridade municipal, edificar benfeitorias e construções, ficando desde já estabelecido que:

I - As construções obedecerão as exigências das autoridades públicas, do Código de Edificações e da legislação Municipal de São Vendelino – RS, podendo somente ser iniciadas após a expedição do alvará de licença para construção.

II – Todas as exigências sanitárias devem ser respeitadas, sendo vedadas construções provisórias, e as que firam normas ambientais, legais ou administrativas.



Município de São Vendelino

Estado do Rio Grande do Sul

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O presente instrumento obriga, em seus expressos termos, não só seus contraentes, como também seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica eleito o foro da Comarca de Feliz - RS, para dirimir as questões oriundas da celebração do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim justos e contratados, prometidos a cumprir reciprocamente todas as cláusulas e condições estipuladas neste contrato, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e na presença de duas testemunhas, para todos os efeitos de direito.

São Vendelino, 20 de dezembro de 2019.

TESTEMUNHAS:

Raquel Klein
CPF 00051287064

Luana Weissheimer
CPF 03243921090

EVANDRO L. SCHNEIDER
Prefeito Municipal
VENDEDOR

RAFAEL ZIMMER
Comprador