



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

**ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E
VENDA
LEILÃO ELETRÔNICO N.º 001/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2026.16960**



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

EDITAL DE LICITAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2026

ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Leilão nº 001/2026 – Processo Administrativo nº 2026.16960

O MUNICÍPIO DE IPATINGA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.876.424/0001-42, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Senhor Gustavo Moraes Nunes, portador(a) do CPF nº ____-____-__ e do RG nº _____, expedido(a) pela _____, doravante denominado simplesmente MUNICÍPIO DE IPATINGA;

E

[QUALIFICAÇÃO DO ARREMATANTE – PESSOA FÍSICA]: _____, brasileiro(a), [estado civil], [profissão], portador(a) do CPF nº ____-____-__ e do RG nº _____, expedido(a) pela _____, residente e domiciliado(a) na [endereço completo], CEP: ____-____; ou

[QUALIFICAÇÃO DO ARREMATANTE – PESSOA JURÍDICA]: _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº ____-____-__ / ____-____, com sede na [endereço completo], CEP: ____-____, neste ato representada por seu(sua) [cargo], Senhor(a) _____, portador(a) do CPF nº ____-____-__; doravante denominado(a) simplesmente PROMITENTE COMPRADOR(A) ou ARREMATANTE;

Têm entre si, justo e contratado, o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, vinculado ao Leilão nº 001/2026, promovido pelo Município de Ipatinga/MG, em conformidade com o Edital do Leilão nº 001/2026, o respectivo Termo de Referência, o Auto de Arrematação e o resultado homologado pela autoridade competente, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 12.032/2026, do Código Civil Brasileiro e da legislação correlata, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO



1.1. O presente instrumento tem por objeto a promessa de compra e venda do imóvel público de natureza dominical, de propriedade do MUNICÍPIO DE IPATINGA, denominado GLEBA IA, com as seguintes características:

- a) Denominação: GLEBA IA;
- b) Localização: Rua Buritis, Bairro Horto, Ipatinga/MG;
- c) Endereço de referência: Rua Buritis, de frente para os números 48 e 56;
- d) Área total: 720,00 m² (setecentos e vinte metros quadrados);
- e) Matrícula nº 23.779, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG;
- f) Natureza: bem dominical integrante do patrimônio do Município de Ipatinga/MG;
- g) Forma de alienação: ad corpus;
- h) Situação: vendido no estado em que se encontra.

1.2. A alienação do imóvel descrito no item 1.1 foi devidamente autorizada pelo Poder Legislativo Municipal mediante a lei n.º 5.300, de 23 de abril de 2026, e cumpridos todos os requisitos legais aplicáveis à espécie, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal pertinente.

1.3. O presente contrato vincula-se integralmente ao Edital do Leilão nº 001/2026, ao Termo de Referência, ao Auto de Arrematação e à proposta apresentada pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), documentos que integram o presente instrumento para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O preço de arrematação do imóvel descrito na Cláusula Primeira foi fixado em R\$ _____ (_____), correspondente ao valor ofertado pelo PROMITENTE COMPRADOR(A) no Leilão nº 001/2026, devidamente homologado pela autoridade competente.

2.2. O preço de arrematação estipulado no item 2.1 é firme e irreversível, não sendo admitida revisão, impugnação ou qualquer alegação posterior baseada em diferença de área, eventual vício aparente, características físicas, urbanísticas, ambientais ou quaisquer outras condições do imóvel que pudessem ser verificadas por ocasião da vistoria prévia.

2.3. O preço será pago na forma estabelecida na Cláusula Terceira do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS FORMAS DE PAGAMENTO



OPÇÃO 1 – PAGAMENTO À VISTA

3.1. Na hipótese de pagamento à vista, o PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá efetuar o pagamento integral do preço de arrematação, no valor de R\$ _____ (_____), no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contado a partir da emissão da guia de arrecadação emitida pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA.

3.2. O comprovante de pagamento deverá ser encaminhado imediatamente ao leiloeiro oficial designado, mediante a plataforma eletrônica que ocorreu o procedimento licitatório, sob pena de caracterização de mora.

OPÇÃO 2 – PAGAMENTO PARCELADO

3.3. Na hipótese de pagamento parcelado, o PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá observar o seguinte cronograma:

a) Primeira parcela: correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total de arrematação, no importe de R\$ _____ (_____), a ser pago no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contado a partir da lavratura da emissão da guia de arrecadação emitida pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA;

b) Segunda, Terceira e Quarta parcelas: correspondentes, em conjunto, a 70% (setenta por cento) do valor total de arrematação, sendo o saldo de R\$ _____ (_____) dividido em 3 (três) parcelas mensais e sucessivas de igual valor, vencendo-se a primeira no prazo de 30 dias corridos da data de quitação da parcela inicial, a segunda no prazo de 60 dias corridos da data de quitação da parcela inicial e, a terceira no prazo de 90 dias corridos da data de quitação da parcela inicial.

3.4. É facultado ao PROMITENTE COMPRADOR(A), a qualquer tempo, antecipar o pagamento de uma ou mais parcelas, sem incidência de encargos sobre o período antecipado, devendo comunicar previamente ao MUNICÍPIO DE IPATINGA a intenção de antecipação.

3.5. A antecipação de parcelas não desobriga o cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. O não pagamento de qualquer parcela na data do respectivo vencimento sujeitará o PROMITENTE COMPRADOR(A) às seguintes consequências, de forma cumulativa:



- I – Multa moratória diária de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) sobre o valor da parcela inadimplida, calculada pro rata die, a partir do primeiro dia útil subsequente ao vencimento;
- II – Atualização monetária pelo índice SELIC, aplicada pro rata die sobre o valor inadimplido, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento;
- III – Vencimento antecipado de todas as parcelas vincendas, que se tornarão imediatamente exigíveis, independentemente de notificação prévia, a partir do 5º (quinto) dia corrido de atraso;
- IV – Rescisão do presente instrumento, com todas as consequências daí decorrentes, nos termos da Cláusula Décima Sexta;
- V – Perda da garantia eventualmente prestada e/ou dos valores já pagos a título de sinal ou entrada, a favor do MUNICÍPIO DE IPATINGA, a título de pena convencional, nos limites admitidos pela legislação vigente;
- VI – Retenção de todos os valores pagos, para compensação dos prejuízos causados ao erário municipal, ressalvado o direito à repetição do indébito no que exceder os danos efetivamente apurados;
- VII – Apuração e cobrança judicial ou extrajudicial das perdas e danos adicionais eventualmente verificados;
- VIII – Convocação dos arrematantes remanescentes, na ordem de classificação apurada no Leilão nº 001/2026, para fins de aquisição do imóvel pelo respectivo valor de lance.

4.2. A fluência dos encargos moratórios previstos no item 4.1 independe de constituição em mora por interpelação judicial ou extrajudicial, operando-se de pleno direito a partir do vencimento da obrigação não cumprida.

4.3. A aplicação de penalidades não impede a rescisão contratual nem a adoção das demais providências legais cabíveis, podendo todas as medidas ser cumuladas.

4.4. O recolhimento dos encargos moratórios deverá ser efetuado simultaneamente ao pagamento da parcela inadimplida, sob pena de não ser aceito o pagamento tardio.

CLÁUSULA QUINTA – DA NATUREZA AD CORPUS

5.1. O imóvel objeto do presente contrato é alienado ad corpus, isto é, como coisa certa e determinada, sem garantia quanto às medidas, dimensões ou qualquer outra característica quantitativa.



5.2. A área de 720,00 m² (setecentos e vinte metros quadrados) mencionada neste instrumento é meramente enunciativa e descritiva, não servindo de base para qualquer revisão, reajuste ou alegação de vício redibitório decorrente de eventual diferença, a maior ou a menor, entre a área efetivamente apurada e a área indicada neste instrumento.

5.3. Eventuais discrepâncias entre a área declarada e a área real do imóvel, apuradas após a lavratura da escritura pública definitiva ou em qualquer momento ulterior, não ensejarão qualquer revisão de preço, restituição de valores, resolução contratual ou reclamação de qualquer natureza por parte do PROMITENTE COMPRADOR(A).

5.4. O PROMITENTE COMPRADOR(A) declara, expressamente, que procedeu à vistoria prévia e completa do imóvel antes da participação no Leilão nº 001/2026, tendo-o examinado em todos os seus aspectos físicos, topográficos, urbanísticos, ambientais, jurídicos e documentais, assumindo plena ciência das suas características e do estado em que se encontra, conforme preconizado no Edital do Leilão.

CLÁUSULA SEXTA – DO ESTADO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel é alienado no estado físico, jurídico, urbanístico, ambiental e documental em que se encontra, sendo vedado ao PROMITENTE COMPRADOR(A) invocar qualquer vício aparente ou oculto que pudesse ter sido identificado mediante diligência ordinária antes da realização do Leilão.

6.2. O MUNICÍPIO DE IPATINGA não assume qualquer responsabilidade por vícios, ônus reais ocultos, passivos ambientais, contaminações, restrições urbanísticas ou quaisquer limitações ao uso do imóvel existentes antes da alienação, sendo tais questões de responsabilidade exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR(A) a partir da assinatura do presente instrumento.

6.3. O MUNICÍPIO DE IPATINGA disponibilizou, na forma do Edital do Leilão nº 001/2026 e do Termo de Referência, toda a documentação acessível relativa ao imóvel, sendo inteiramente desnecessária a prestação de qualquer garantia adicional MUNICÍPIO DE IPATINGA.

6.4. Eventuais benfeitorias ou obras a serem realizadas no imóvel pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), após a imissão na posse, serão de sua exclusiva responsabilidade, não gerando direito a ressarcimento ou retenção perante o PROMITENTE VENDEDOR, salvo disposição contratual expressa em contrário.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA POSSE



7.1. A imissão do PROMITENTE COMPRADOR(A) na posse do imóvel ocorrerá somente após a quitação integral do preço de arrematação, incluídos eventuais encargos moratórios, e o cumprimento de todas as obrigações constantes do presente instrumento.

7.2. A imissão na posse será formalizada mediante Termo de Imissão de Posse, a ser lavrado pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA, em até 30 (trinta) dias úteis contados da quitação integral e do cumprimento das demais obrigações contratuais.

7.3. Enquanto não ocorrer a imissão formal na posse, o PROMITENTE COMPRADOR(A) não poderá efetuar qualquer intervenção física no imóvel, sob pena de responder pelos danos causados e de ensejar a rescisão do presente instrumento.

7.4. A posse que for transmitida é a posse jurídica (jus possidendi), ficando o PROMITENTE COMPRADOR(A) responsável por tomar as providências necessárias à efetiva ocupação do bem, sem que tal transferência implique qualquer garantia quanto à situação possessória de fato do imóvel.

7.5. Verificando-se a existência de ocupantes irregulares no imóvel, incumbirá exclusivamente ao PROMITENTE COMPRADOR(A) adotar as providências legais pertinentes para a regularização da posse, não sendo o PROMITENTE VENDEDOR responsável por quaisquer ônus decorrentes de tal situação após a imissão.

CLÁUSULA OITAVA – DA ESCRITURA PÚBLICA

8.1. A lavratura da Escritura Pública definitiva de Compra e Venda somente ocorrerá após a verificação cumulativa das seguintes condições:

I – Quitação integral do preço de arrematação, incluídos eventuais encargos moratórios e multas;

II – Cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo PROMITENTE COMPRADOR(A) no presente instrumento e no Edital do Leilão nº 001/2026;

III – Apresentação, pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), de toda a documentação exigida pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA e pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive certidões pessoais negativas e documentos de identificação atualizados;

IV – Recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e de todos os emolumentos cartorários e despesas correlatas.

8.2. O PROMITENTE VENDEDOR terá o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contado do cumprimento de todos os requisitos previstos no item 8.1, para providenciar a lavratura da



Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda no Cartório de Notas indicado pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), obedecida a legislação vigente.

8.3. O PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá comparecer ao Cartório de Notas na data, horário e local estabelecidos pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA para a assinatura da escritura, sob pena de mora e das consequências previstas na Cláusula Quarta.

8.4. Os custos com a lavratura da escritura pública e o seu posterior registro imobiliário são de responsabilidade exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR(A), na forma estabelecida na Cláusula Décima Primeira.

CLÁUSULA NONA – DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

9.1. O registro da Escritura Pública de Compra e Venda na matrícula nº 23.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG é de responsabilidade exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR(A), que deverá providenciá-lo no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados da lavratura da escritura definitiva.

9.2. Todos os ônus, emolumentos, custas, taxas e despesas decorrentes do registro imobiliário correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR(A).

9.3. O PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá apresentar, ao MUNICÍPIO DE IPATINGA, certidão atualizada da matrícula do imóvel comprovando o registro da transferência de domínio, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos contados da lavratura da escritura pública definitiva.

9.4. A transferência do domínio do imóvel para o PROMITENTE COMPRADOR(A) somente produzirá efeitos perante terceiros a partir do efetivo registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.227 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS, TAXAS E DESPESAS

10.1. São de responsabilidade exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR(A), a partir da data de assinatura do presente instrumento, o pagamento de todos os tributos, taxas, contribuições, emolumentos, custas e demais encargos incidentes sobre o imóvel ou sobre a operação de alienação, incluindo, sem limitação:

- I – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), devendo ser recolhido antes da lavratura da escritura pública definitiva;
- II – Emolumentos do Cartório de Notas relativos à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda;
- III – Emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis relativos ao registro da escritura;



- IV – Custas e taxas cartorárias de qualquer natureza;
- V – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e quaisquer outros tributos ou taxas municipais, estaduais ou federais incidentes sobre o imóvel, devidos desde a data da imissão na posse;
- VI – Tarifas de energia elétrica, água, esgoto, gás e demais serviços públicos vinculados ao imóvel, devidas desde a data da imissão na posse;
- VII – Contribuições condominiais, caso o imóvel venha a integrar condomínio edilício, devidas desde a data da imissão na posse;
- VIII – Quaisquer outros encargos presentes ou futuros que incidam sobre o imóvel ou sobre a sua titularidade.

10.2. O não recolhimento dos tributos e encargos mencionados no item 10.1 não afastará a responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR(A), que responderá por todos os ônus, juros, multas e correções deles decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

11.1. São obrigações do MUNICÍPIO DE IPATINGA:

- I – Disponibilizar ao PROMITENTE COMPRADOR(A), no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados da solicitação formal, todos os documentos relativos ao imóvel que estejam sob a sua guarda e que sejam necessários para a lavratura da escritura pública e para o registro imobiliário;
- II – Outorgar a Escritura Pública definitiva de Compra e Venda, após o cumprimento pelo PROMITENTE COMPRADOR(A) de todas as condições estabelecidas neste instrumento e no Edital do Leilão nº 001/2026;
- III – Formalizar a imissão na posse do PROMITENTE COMPRADOR(A), mediante lavratura do respectivo Termo, após a quitação integral e o cumprimento das obrigações contratuais;
- IV – Manter a regularidade administrativa do procedimento de alienação, zelando pela observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- V – Comunicar formalmente ao PROMITENTE COMPRADOR(A) qualquer alteração documental, procedimental ou situacional que possa afetar a regular execução do presente contrato;
- VI – Emitir os documentos de quitação necessários ao cumprimento das obrigações tributárias do PROMITENTE COMPRADOR(A), quando solicitado.



11.2. As obrigações do MUNICÍPIO DE IPATINGA estão condicionadas ao prévio e integral cumprimento das obrigações assumidas pelo PROMITENTE COMPRADOR(A) neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE
COMPRADOR(A)**

12.1. São obrigações do PROMITENTE COMPRADOR(A):

- I – Pagar o preço de arrematação na forma, nos prazos e nas condições estabelecidas neste instrumento e no Edital do Leilão nº 001/2026;
- II – Recolher, no prazo legal, todos os tributos, taxas, emolumentos e demais encargos de que trata a Cláusula Décima;
- III – Providenciar, reunir e apresentar ao MUNICÍPIO DE IPATINGA e ao Cartório de Notas, toda a documentação necessária para a lavratura da escritura pública e para o registro imobiliário, inclusive certidões pessoais negativas atualizadas;
- IV – Comparecer, na data, horário e local estabelecidos, para a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, podendo fazer-se representar por procurador com poderes expressos para tal fim;
- V – Respeitar integralmente a legislação urbanística, edilícia, ambiental e sanitária aplicável ao imóvel;
- VI – Assumir, a partir da imissão na posse, todos os encargos, obrigações e responsabilidades inerentes à titularidade do imóvel;
- VII – Manter atualizado seu endereço e dados de contato perante a Diretoria de Patrimônio do Município de Ipatinga/MG durante toda a execução do presente contrato;
- VIII – Apresentar ao MUNICÍPIO DE IPATINGA, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da lavratura da escritura pública, certidão atualizada da matrícula do imóvel comprovando o registro da transferência de domínio;
- IX – Não realizar qualquer intervenção física no imóvel antes da imissão formal na posse, sob pena das sanções previstas neste instrumento;
- X – Cumprir fielmente todas as demais obrigações estabelecidas no Edital do Leilão nº 001/2026 e de seus anexos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



13.1. Pelo descumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, o PROMITENTE COMPRADOR(A) estará sujeito às sanções administrativas previstas nos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das penalidades civis e das responsabilidades apuradas nos termos da Cláusula Quarta do presente instrumento.

13.2. As sanções administrativas aplicáveis são:

I – Advertência, por escrito, quando o PROMITENTE COMPRADOR(A) der causa a descumprimento de obrigação contratual de menor gravidade, nos termos do art. 156, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021;

II – Multa, aplicada na forma estabelecida na Cláusula Quarta do presente instrumento e nos percentuais previstos no Edital do Leilão nº 001/2026;

III – Impedimento de licitar e contratar com o Município de Ipatinga/MG, pelo prazo de até 3 (três) anos, nos casos de condutas previstas no art. 156, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos, nos casos de infrações mais graves previstas no art. 156, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.3. As sanções previstas nesta cláusula serão aplicadas após regular processo administrativo, garantido ao PROMITENTE COMPRADOR(A) o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 157 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.4. A aplicação de sanções administrativas não exclui a responsabilidade civil do PROMITENTE COMPRADOR(A) nem a sua obrigação de reparar os danos causados ao MUNICÍPIO DE IPATINGA.

13.5. As sanções aplicadas ao PROMITENTE COMPRADOR(A) serão registradas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), conforme determinação do art. 161 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO E DA GESTÃO CONTRATUAL

14.1. O presente contrato será acompanhado e fiscalizado por Gestor e Fiscal designados pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante designação específica a ser expedida no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da assinatura deste instrumento.



14.2. O Gestor do contrato será responsável pela coordenação e supervisão das atividades relacionadas ao cumprimento das obrigações contratuais pelas partes, inclusive quanto aos prazos, ao pagamento e às demais condições pactuadas.

14.3. O Fiscal do contrato será responsável pelo acompanhamento técnico e documental da execução contratual, elaborando relatórios periódicos e comunicando ao Gestor qualquer irregularidade verificada.

14.4. O PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá facilitar o acesso do Gestor e do Fiscal do contrato a todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários ao acompanhamento da execução contratual.

14.5. A fiscalização exercida pelo MUNICÍPIO DE IPATINGA não exclui nem reduz a responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR(A) pelo cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

15.1. O presente instrumento poderá ser rescindido, de pleno direito, nas seguintes hipóteses:

- I – Inadimplemento, pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), de qualquer das obrigações de pagamento previstas na Cláusula Terceira, após decorridos 5 (cinco) dias corridos do vencimento da obrigação, independentemente de notificação prévia;
- II – Descumprimento, pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), de qualquer das demais obrigações assumidas neste instrumento, após notificação formal concedendo prazo de 10 (dez) dias úteis para regularização;
- III – Prática de fraude no procedimento licitatório ou na execução do presente contrato;
- IV – Declaração de falência, insolvência civil ou instauração de processo de recuperação judicial ou extrajudicial do PROMITENTE COMPRADOR(A), na hipótese de pessoa jurídica;
- V – Superveniência de interesse público devidamente fundamentado, quando legalmente cabível, nos termos do art. 138 da Lei Federal nº 14.133/2021, com a consequente indenização do PROMITENTE COMPRADOR(A) pelos prejuízos regularmente comprovados;
- VI – Cumulação de penalidades que resulte em inviabilidade da execução do contrato, nos termos da legislação vigente;
- VII – Cessão ou transferência, pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), dos direitos decorrentes deste instrumento, sem a prévia anuência formal do MUNICÍPIO DE IPATINGA.



15.2. A rescisão por inadimplemento do PROMITENTE COMPRADOR(A) acarretará, cumulativamente, as seguintes consequências:

- a) A perda de todos os valores pagos pelo PROMITENTE COMPRADOR(A), a título de pena convencional e ressarcimento dos custos do procedimento licitatório, nos limites admitidos pela legislação;
- b) A cobrança judicial ou extrajudicial das penalidades pecuniárias previstas na Cláusula Quarta;
- c) A convocação dos arrematantes remanescentes, na ordem de classificação, para fins de celebração de novo contrato;
- d) A comunicação do fato aos órgãos competentes para fins de registro cadastral.

15.3. A rescisão por interesse público superveniente deverá ser precedida de autorização formal da autoridade competente, com publicação no Diário Oficial do Município, e assegurará ao PROMITENTE COMPRADOR(A) o direito ao ressarcimento integral dos valores pagos, corrigidos monetariamente, observados os limites estabelecidos pela lei.

15.4. Em qualquer hipótese de rescisão, fica assegurado ao PROMITENTE COMPRADOR(A) o direito ao contraditório e à ampla defesa, mediante processo administrativo regular, ressalvados os casos em que a rescisão opere de pleno direito por força de cláusula expressa deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICIDADE

16.1. O extrato do presente instrumento será publicado no Diário Oficial do Município de Ipatinga/MG, em conformidade com o disposto no art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da data de sua assinatura.

16.2. Os dados essenciais do presente contrato, em especial a identificação do imóvel, o valor de arrematação, a identificação do arrematante e as condições de pagamento, serão disponibilizados no Portal da Transparência do Município de Ipatinga/MG, nos termos da legislação de acesso à informação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E DOCUMENTOS CORRELATOS

17.1. O presente instrumento vincula-se integralmente aos seguintes documentos, que dele fazem parte integrante para todos os efeitos legais, independentemente de transcrição:

- I – Edital do Leilão nº 001/2026 e seus anexos;
- II – Termo de Referência;



- III – Auto de Arrematação lavrado ao final do Leilão nº 001/2026;
- IV – Proposta Final apresentada e homologada no âmbito do Leilão nº 001/2026;
- V – Laudo de avaliação do imóvel objeto deste contrato;
- VI – Legislação federal, estadual e municipal aplicável à espécie, em especial a Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 12.032/2026 e o Código Civil Brasileiro.

17.2. Em caso de conflito entre os documentos mencionados no item 17.1, prevalecerá, sucessivamente, o disposto: (i) neste instrumento; (ii) no Edital do Leilão nº 001/2026; (iii) no Termo de Referência; (iv) na proposta do arrematante.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou as situações não previstas no presente instrumento serão resolvidos, sucessivamente, de acordo com:

- I – As disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;
- II – As normas do Código Civil Brasileiro, em especial as disposições relativas à promessa de compra e venda e à compra e venda de imóveis;
- III – O Decreto Municipal nº 12.032/2026 e a legislação municipal aplicável;
- IV – As disposições do Edital do Leilão nº 001/2026 e do Termo de Referência;
- V – Parecer jurídico fundamentado da Procuradoria Geral do Município de Ipatinga/MG.

18.2. As dúvidas de interpretação surgidas na execução deste instrumento serão dirimidas pela Administração Municipal, com prévia oitiva da Procuradoria Geral do Município, ficando o PROMITENTE COMPRADOR(A) vinculado às interpretações adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. A tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de qualquer condição deste instrumento não constituirá renúncia, novação ou precedente, podendo a parte prejudicada exercer seus direitos a qualquer tempo.

19.2. A eventual nulidade ou invalidade de qualquer cláusula ou disposição deste instrumento não prejudicará as demais, que subsistirão em toda a sua plenitude.

19.3. As comunicações entre as partes deverão ser feitas por escrito, mediante correspondência com aviso de recebimento, e-mail com confirmação de leitura ou qualquer outro meio que assegure a comprovação do recebimento, nos endereços indicados no preâmbulo deste instrumento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

19.4. O PROMITENTE COMPRADOR(A) não poderá ceder, transferir ou subcontratar, a qualquer título, os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento.

19.5. A assinatura do presente instrumento implica plena concordância do PROMITENTE COMPRADOR(A) com todas as condições nele estabelecidas, não podendo ser alegado desconhecimento de quaisquer das cláusulas ou dos documentos que o integram.

19.6. O presente contrato tem força de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Ipatinga/MG como competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos do presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

20.2. Antes de recorrer ao Poder Judiciário, as partes comprometem-se a buscar a resolução de eventual controvérsia por meio de mediação ou conciliação administrativa, nos termos do art. 151 da Lei Federal nº 14.133/2021.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas, para que produza os seus efeitos jurídicos.

Ipatinga/MG, ____ de _____ de 2026.

MUNICÍPIO DE IPATINGA/MG

Prefeito Municipal

CPF: _____.____.____-__



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

PROMITENTE COMPRADOR(A)

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

TESTEMUNHAS:

1ª Testemunha

Nome: _____

CPF: _____.____.____-__

2ª Testemunha

Nome: _____

CPF: _____.____.____-__

VISTO:

Procurador(a) Geral do Município

OAB/MG nº _____