



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

ANEXO VI

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO QUE ENTRE SI FAZEM A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS E PARA AQUISIÇÃO DE (.....) UNIDADES HABITACIONAIS, EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE COMPROMISSO TRANSFEREGOV.BR Nº 974554 / 2024 / MCIDADES / CAIXA, FIRMADO ENTRE A UNIÃO, POR MEIO DO MINISTÉRIO DAS CIDADES, REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, E O MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV), MODALIDADE FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FNHIS) – SUB 50.

CONTRATO Nº/202.....

Data:

Prazo: (.....) meses

Valor: R\$

Processo Administrativo nº/202.....

O **MUNICÍPIO DE RIO DAS PEDRAS - SP**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, com sede nesta cidade, na Ladeira José Leite de Negreiros, nº 10, Centro, CEP: 13.390-049, na cidade de Rio das Pedras - SP, cadastrada no CNPJ sob o nº 44.826.840/0001-83, representado neste ato pelo Prefeito Municipal **MARCOS BUZETTO**, brasileiro, casado, portador do RG nº. _____ e CPF/MF nº _____, doravante designado **COMPRADOR**, e do outro lado _____, com endereço na _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, CEP _____, inscrita no (CPF/MF ou CNPJ/MF) sob o nº _____, e-mail: institucional: _____ (Banco _____, Agência _____ e Conta Corrente nº _____), neste ato representada pela _____, portador de CPF/MF _____, doravante simplesmente denominado **VENDEDOR**, resolvem firmar o presente instrumento contratual tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº _____/_____, e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais legislação aplicável, têm entre si, justo e contratado as operações de compra e venda de imóvel por este instrumento contratual,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

decorrente da Inexigibilidade nº ____/202____, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DA TITULARIDADE E TRANSMISSÃO

1.1. O(s) VENDEDOR (ES) declara(m)-se proprietário(os) e legítimo possuidor(es) do imóvel situado no endereço _____, bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____, do Segundo Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba - SP, completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento, e, por força deste, transmite ao COMPRADOR toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, para que do imóvel o COMPRADOR goze e livremente disponha como seu desta data em diante. O COMPRADOR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor total do imóvel é de R\$ _____ (por extenso), que será pago pelo COMPRADOR ao VENDEDOR, conforme consta do Processo Administrativo nº ____/____.

2.1.1. A quitação integral imóvel será condição para a plena eficácia do registro da escritura no Segundo Registro de Imóveis competente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA CIÊNCIA SOBRE O IMÓVEL

3.1. Declara o COMPRADOR que tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS ATÉ A TRANSFERÊNCIA

4.1. O(s) VENDEDOR (ES) compromete(m)-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos, taxas, encargos e despesas que venham a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA DE TRANSFERÊNCIA

5.1. Durante o período compreendido entre os pagamentos, o VENDEDOR se compromete a:



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

5.1.1. Não alienar, prometer alienar, onerar, ceder ou transferir, a qualquer título, o imóvel, sob pena de rescisão contratual e indenização ao COMPRADOR;

5.1.2. Permitir o registro deste contrato, ou de escritura de promessa de compra e venda, no Segundo Registro de Imóveis competente, conforme artigo 1.417 do Código Civil;

5.1.3. Abster-se de qualquer ato que comprometa a posse, o domínio ou a regularidade registral ou urbanística do imóvel, mantendo sua situação jurídica íntegra;

5.1.4. Reconhecer que o pagamento da primeira parcela confere ao COMPRADOR direito pessoal e expectativa legítima de aquisição da propriedade, vinculando o imóvel à presente negociação.

Parágrafo único – O descumprimento de qualquer das obrigações acima autoriza o COMPRADOR a rescindir o contrato, com restituição integral dos valores pagos, devidamente corrigidos, além de indenização por perdas e danos.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

6.1. Em caso de inadimplemento de parcelas por parte do COMPRADOR, o VENDEDOR notificará por escrito, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias corridos para regularização.

6.1.1. Persistindo o inadimplemento, o contrato poderá ser rescindido após comunicação formal com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

6.1.2. Rescindido o contrato por inadimplemento do COMPRADOR, o VENDEDOR restituirá integralmente o valor da parcela, no prazo de até 30 (trinta) dias da formalização da rescisão, sem multa, retenção ou penalidades, por meio de transferência bancária indicada pelo COMPRADOR.

6.2. O presente contrato de compra e venda é definitivo e irretratável, estando apto a ser levado ao registro imobiliário, ressaltando-se, contudo, que por força da presente condição resolutiva, na forma do que autoriza o art. 474 combinado com o art. 475 do Código Civil Brasileiro, a presente avença de compra e venda restará resolvida de pleno direito caso o COMPRADOR não salde o preço de venda estabelecido neste instrumento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REGISTRO E REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL

7.1. O COMPRADOR apresentará ao VENDEDOR exemplar deste instrumento, com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóveis, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a partir da data de assinatura deste Contrato, ressalvada a hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo respectivo Oficial de Registros Públicos.

7.1.1. Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura deste Contrato,



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

compromete-se o VENDEDOR, desde já com a autorização expressa do COMPRADOR, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do término do prazo a que se refere o caput desta Cláusula, prorrogável por igual e sucessivo período a critério do Município de Rio das Pedras - SP, de modo que o título venha a ser registrado.

7.1.2. Transcorrido o prazo previsto na cláusula acima, o contrato de compra e venda estará rescindido de pleno direito, independentemente de ato especial, responsabilizando-se o VENDEDOR a restituir os valores pagos pelo COMPRADOR, com as devidas correções.

7.1.3. Independente do registro do contrato de promessa de compra e venda, será feita a escritura pública, em atenção ao art. 91, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de Rio das Pedras - SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

E por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam o(s) VENDEDOR (ES) e o COMPRADOR, por seus representantes, depois de lido e achado conforme o presente instrumento.

Rio das Pedras - SP, ____ de _____ de 202____.

COMPRADOR - (Representado por [nome])

VENDEDOR - Nome do(os) Vendedor(es) (Razão Social)

Testemunha



RIO DAS PEDRAS

A CIDADE DOÇURA

Testemunha