



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

www.saosepe.rs.gov.br

CONTRATO Nº 75/2022

Órgão: Escritório de Governo

Ref.: Dispensa de Licitação nº 17/2022

Processo Administrativo nº 3.364/2022

O **MUNICÍPIO DE SÃO SEPÉ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o n. 97.229.181/0001-64; com sede na Rua Plácido Ciquiti, 900, Bairro Centro, na cidade de São Sepé sociedade empresária com sede na cidade de Porto Alegre (RS), CEP: 97.340-000, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **JOÃO LUIZ DOS SANTOS VARGAS**, brasileiro, casado, Advogado, portador da RG nº 3015051976 SJS/RS, CPF nº 176.930.630-72, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Aranha, nº 1322, Centro, nesta cidade, de ora em diante denominado **COMPROMISSÁRIO**, do outro lado a **EMPRESA JORNALÍSTICA CALDAS JÚNIOR LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n. 92.757.798/0001-39, contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (JUCERGS), sob o n. 43.2.0031740.2, com sede na Rua Caldas Júnior, n. 219, na cidade de Porto Alegre (RS), neste ato representada pelo Senhor, Sidney da Silva Costa, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF/MF sob o n. 013.403.477-50, com endereço comercial na Rua Caldas Júnior, n. 219, Bairro Centro Histórico, na cidade de Porto Alegre (RS), CEP: 90.019-900, seguir denominada **COMPROMITENTE**, por este instrumento, de um lado a **COMPROMITENTE** e de outro, a **COMPROMISSÁRIO**, acima qualificadas, têm justo e acertado o presente compromisso de compra e venda, mediante os termos, cláusulas e condições que seguem abaixo:

CONSIDERANDO QUE:

(A) O **COMPROMISSÁRIO** declara que propõe pagar o preço da venda em parcelas mensais;

(B) A **COMPROMITENTE** declara que diligenciará na substituição da garantia em prazo razoável e anteriormente à assinatura da escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva;

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: A **COMPROMITENTE** é senhora e legítima possuidora e proprietária do imóvel localizado neste município, doravante designado "Imóvel", a seguir descrito e caracterizado que é objeto desta compra e venda:

a) **Matrícula:** 12.814, registrada ao Livro nº 2 do Registro de Imóveis do Município e Comarca de São Sepé.

Descrição do Imóvel: Um terreno urbano, situado neste município correspondente ao Lote n. 01 da Quadra COP-1 do Cadastro Imobiliário Municipal, à Av. Julio Vargas, distante 303,00 metros da Avenida José Jorge Calil, no quarteirão que se completa com a BR-392 e com o Lageado do Moinho, com a área de 3.100,20m² (três mil, cem metros e vinte decímetros quadrados), sobre o qual foi construído no ano de 1.996 um prédio de alvenaria com cobertura composta de estrutura metálica, com a área total construída de 1.428,75m² (um mil, quatrocentos e vinte e oito metros e setenta e cinco decímetros quadrados), sob n.º 2.796, destinada a um Pavilhão Industrial coberto com telhas de alumínio com espessura de 0,07 mm, sendo área fechada de 1.174,75m² e área aberta de 254,00 m², confrontando: ao NORTE, onde mede 76,35 metros, confronta com propriedade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

www.saosepe.rs.gov.br

Sérgio Pires Motta e Irmãos; ao SUL, onde mede 78,66 metros, confronta com propriedade do Município de São Sepé (PAMADE); ao LESTE, onde mede 40,00 metros, confronta com a Avenida Júlio Vargas; e, ao OESTE, onde mede 40,00 metros confronta com propriedade de Georgina Posser Moro.

CLÁUSULA SEGUNDA - A COMPROMITENTE é proprietária, legítima possuidora e única proprietária do imóvel objeto deste instrumento, o qual está livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, de dúvidas, dívidas, impostos, taxas e contribuições (tributos), tarifas em atraso (água, luz, etc.), contestação de domínio, foro ou pensão, litígios ou gravames de qualquer natureza, responsabilidade mesmo legal, com exceção da hipoteca registrada sob nº R.6/12.814, do Registro de Imóveis de São Sepé, que deverá ser baixada antes da outorga da escritura.

§ 1º - Declara, ainda, que não existe demanda judicial e/ou administrativa que possa lhe reduzir à insolvência e que o imóvel se encontra livres e desembaraçados de quaisquer ônus, pessoais ou reais, podendo dele livremente dispor e responsabilizando-se expressamente pelo risco de evicção, excetuando-se os registros constantes das certidões positivas com efeito de negativa, cujo valor legal se equipara a regulamentação do interessado como se negativa fosse.

§ 2º - Obriga-se também a COMPROMITENTE, até a data da outorga da escritura definitiva, a não alienar, hipotecar, dar em garantia ou em penhora, ou de qualquer forma gravar em favor de outrem os imóveis objeto deste contrato.

§ 3º - Foram apresentados previamente a assinatura do presente instrumento as seguintes certidões negativas e/ou declarações em nome da COMPROMITENTE: Distribuidor da Justiça Estadual, Distribuidor da Justiça Federal, Distribuidor da Justiça Trabalhista, Distribuidor dos Cartórios de Protesto; certidão negativa de falência e recuperação judicial; certidões negativas de IPTU dos imóveis; Contrato social e última alteração consolidada; Certidão negativa de débitos fiscais (municipais, estaduais e federais/PGFN) e do INSS; certidão de ações de ônus reais e reipersecutórias. Além dessas certidões, obrigam-se a apresentar qualquer outro documento necessário para elaboração da respectiva escritura pública.

CLÁUSULA TERCEIRA - Em face do que ajustaram, obriga-se agora a COMPROMITENTE a vender ao COMPROMISSÁRIO e esta a comprar-lhe os imóveis antes descritos e caracterizados, pelo preço certo e ajustado de **R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)** que serão pagos da seguinte forma:

a) R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) no ato da assinatura deste compromisso de compra e venda, como sinal e princípio de pagamento, através de transferência bancária, para a conta corrente 145792-6, agência n. 3708-7, do Banco Bradesco de titularidade da COMPROMITENTE;

b) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) serão pagos em dez (10) parcelas, cada uma no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), através de transferência bancária, para a conta corrente 145792-6, agência n. 3708-7, do Banco Bradesco de titularidade da COMPROMITENTE;

§ 1º - As partes estabelecem que a primeira parcela do valor estabelecido no item "b" será pago 30 (trinta) dias após o pagamento da parcela estabelecida no item



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

www.saosepe.rs.gov.br

"a", e as demais sucessivamente a cada trinta (30) dias, através de transferência bancária para a conta corrente 145792-6, agência n. 3708-7, do Banco Bradesco de titularidade da COMPROMITENTE

§ 2º - As partes declaram que o comprovante de transferência servirá de prova do pagamento, desde que ocorra o efetivo crédito da importância na conta corrente indicada nesta Cláusula.


§ 3º - No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, ficará a critério exclusivo da COMPROMITENTE: (i) desfazer a venda pelo inadimplemento do COMPROMISSÁRIO, após a outorgada da posse, havendo a retomada da propriedade do imóvel e devolvendo ao COMPROMISSÁRIO os valores até então recebidos; ou (ii) promover a execução da dívida, que abrangerá inclusive as parcelas vincendas, que serão consideradas vencidas antecipadamente, acrescida das custas judiciais e honorários advocatícios arbitrados judicialmente, até a data do efetivo pagamento.

§ 4º - A COMPROMISSÁRIO terá 5 (cinco) dias da data do recebimento da notificação para efetuar o pagamento da prestação vencida, que inclui atualização monetária pelo INCC, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, a partir da data do vencimento.

§ 5º - Qualquer dilação do prazo de pagamento das aludidas parcelas consistirá em mera liberalidade da COMPROMITENTE, que fica, desde já, facultada a exigir o cumprimento total da obrigação.

CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE E DA ESCRITURA: O COMPROMISSÁRIO será imitado na posse do imóvel no ato da assinatura deste Compromisso de Compra e Venda. A assinatura da escritura pública de compra e venda do imóvel com cláusula resolutiva, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil, será lavrada junto ao Tabelionato de Notas de São Sepé, no prazo máximo e improrrogável de trinta (30) dias contados da assinatura deste compromisso.

PARÁGRAFO ÚNICO - A partir da imissão na posse dos imóveis a COMPROMISSÁRIO passará a responder por todos os impostos, taxas e contribuições que sejam necessárias, incidam ou venham a incidir sobre as unidades vendidas.

CLÁUSULA QUINTA - Na hipótese de desfazimento do contrato por culpa de uma das partes, fica obrigada aquela que deu causa ao desfazimento, a pagar a outra parte a título de indenização e perdas e danos, o valor correspondente a dez por cento (10%) do valor do sinal do negócio, indicado na Cláusula Terceira, letra 'a', em até vinte (20) dias após a conclusão do desfazimento, independentemente de notificação ou intimação. 

§ 1º - Independentemente da causa do desfazimento do negócio, a COMPROMITENTE obriga-se restituir os valores efetivamente recebidos, em até vinte (20) dias após a conclusão do desfazimento, autorizada a retenção do percentual indicado no *caput* desta Cláusula, se o COMPROMISSÁRIO deu causa a rescisão do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ

RIO GRANDE DO SUL

www.saosepe.rs.gov.br

§ 2º - Eventual desfazimento do negócio por inadimplemento de quaisquer das obrigações previstas neste instrumento somente poderá ser invocado pela Parte prejudicada, nunca pela Parte inadimplente, podendo a Parte prejudicada exigir o cumprimento específico das obrigações ora assumidas, se assim preferir.

CLÁUSULA SEXTA - As despesas emergentes dos atos notariais e registrais, bem como as demais taxas e impostos incidentes para a transmissão do imóvel, serão de conta exclusiva da COMPROMISSÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA - As Partes não poderão ceder, direta ou indiretamente, e por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados no presente Contrato, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra Parte.

CLÁUSULA OITAVA - A presente transação é concretizada com intermediação da empresa Habitar Imóveis Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 88.686.589/0001-74, com sede na Av. Venâncio Aires, 2092, na cidade de Santa Maria.

PARÁGRAFO ÚNICO - A COMPROMITENTE pagará a comissão de corretagem no percentual de seis por cento (6%) à Habitar Imóveis Ltda., até cinco dias após o pagamento das parcelas estabelecidas na Cláusula Terceira, alíneas "a" e "b".

CLÁUSULA NONA - Qualquer tolerância não importará em novação ou renúncia e nem constituirá precedente invocável, com vista a alterar as disposições deste contrato, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA - Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - As Partes reconhecem e concordam que para todos os fins e efeitos de direito que este COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, será assinados de forma digital, eletrônica ou manuscrita, e presumir-se-á verdadeiro e produzirá os mesmos efeitos legais, nos termos dos artigos 219 e 225 do Código Civil, Lei nº 13.874/2019, da MP 2.200-2 e do Decreto nº 10.278/2020, no que for aplicável, pelo que reconhecem, desde já, a autoria, validade, eficácia, integridade e autenticidade deste instrumento assinado da forma como se completar, ainda que sem a aplicação de certificado digital.

§ 1º - A assinatura eletrônica quando utilizada, de comum acordo entre as Partes, concordam em utilizar a plataforma de assinatura da RRDOC disponibilizada pela COMPROMITENTE.

§ 2º - Para efeitos de validade e eficácia da assinatura digital ou eletrônica, os endereços eletrônicos (e-mail) informados pelas Partes, os quais uma vez utilizados presumir-se-ão verdadeiros e com poderes para assinarem o presente Contrato

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Elegem as partes o Foro da Comarca de




PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEPÉ
RIO GRANDE DO SUL
www.saosepe.rs.gov.br

São Sepé para dirimir quaisquer questões eventualmente emergentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

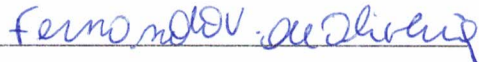
E assim, estando justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas (2) vias de igual teor e forma, com as testemunhas presenciais, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 4 de agosto de 2022.



JOÃO LUIZ DOS SANTOS VARGAS
PREFEITO MUNICIPAL
CONTRATANTE


SIDNEY DA SILVA COSTA
EMPRESA JORNALÍSTICA CALDAS JÚNIOR LTDA
CONTRATADA

Testemunhas: _____


FERNANDO MOURA DE OLIVEIRA


Ramargo


Santo