

ANEXO II – MINUTA CONTRATUAL

Contrato nº. 0xx/2020

Processo nº. 0xx/2020

Dispensa nº. 0xx/2020

Contrato de alienação de lote de forma onerosa para Programa Habitacional de Interesse Social, voltado para a população de baixa renda, para fins de moradia, que entre si celebram o Município de Guaranésia e _____, em conformidade com as cláusulas e condições a seguir expostas.

1 - CLÁUSULA –DAS PARTES E FUNDAMENTOS

1.1- COMPROMISSÁRIO VENDEDOR

1.1.1 - O Município de Guaranésia, Estado de Minas Gerais, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Rui Barbosa, nº. 40, no Centro, em Guaranésia/MG inscrito no CNPJ sob o nº. 17.900.473/0001-48, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Laércio Cintra Nogueira, Gestão Administrativa 2017/2020, brasileiro, divorciado, servidor público municipal, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, nº. 618, nesta cidade, portador do RG nº. MG 2.867.333 e do CPF nº. 472.513.876-20, adiante denominado simplesmente de **VENDEDOR**.

1.2 – COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

_____, residente em _____- _____ (endereço completo), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador RG n.º _____ SSP/_____ e do CPF n.º _____, adiante denominado simplesmente de **COMPRADOR**.

1.3 - DOS FUNDAMENTOS

1.3.1- O presente contrato decorre da Lei Municipal nº 2.272 de 12/12/2018, com as alterações promovidas pela Lei Municipal nº 2.359 de 05/11/2019, Decreto Municipal nº 1.983 de 05 de abril de 2019 e suas alterações, e amparo na Lei 8.666/93, principalmente na letra “f”, do inciso I, do art. 17, que deu origem ao Processo Licitatório nº. 0xx/2020, Dispensa nº. 0xx/2020, e se regerá por suas cláusulas, pelos preceitos de direito público, aplicando-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e disposições de direito privado.

2. – CLAUSULA - DO OBJETO

2.1- O presente contrato tem por objeto a alienação de forma onerosa do Lote____da Quadra_____, no Conjunto Habitacional Nabi Miguel, loteamento do Município registrado no Cartório de Registro de Imóveis local, sob matrícula nº....., tendo seu valor calculado em R\$.....

2.1.1 - O valor será pago em _____ parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$_____ (.....) cada, que sofrerão reajustes anuais pelos índices oficiais da inflação, segundo o INPC (índice nacional de preços ao consumidor), nos termos do §1º, do art. 9º, do Decreto Municipal nº 1.983/2019.

2.1.2. Os valores pagos serão destinados para conta específica do Fundo Municipal de Habitação, nos termos do art. 3º, da Lei 1.874/2012, cuja destinação será a expressamente determinada no inciso II, art. 6º, da mesma lei, qual seja, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais.

2.1.2 - O loteamento objeto deste processo é destinado exclusivamente para fins residenciais, sendo permitida apenas a instalação de serviços de baixo impacto juntamente com a função de habitação, que não causem riscos às edificações, observadas as demais leis municipais, nos termos do §2º, do art. 1º, da Lei 2.272/2018.

2.1.3 - A título de alienação do imóvel ficou estabelecido o valor por m² de 50% da base de cálculo para fins de ITBI estabelecido para o bairro da COHAB, que é reajustado anualmente por Decreto do Poder Executivo, nos termos do art. 7º, da Lei 2.272/2018.

2.1.4 - Após o término da infraestrutura do loteamento por parte da Administração, será expedido Alvará de Conclusão e Aceitação das Obras pela Secretaria de Obras, e a partir da data de sua emissão o comprador terá o prazo máximo de 04 (quatro) anos para concluir as obras de edificações, sob pena de reversão do imóvel ao patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização, conforme estabelecido no art. 10, do Decreto 1.983/2019.

2.1.5 - O título de domínio definitivo do imóvel apenas será concedido após o cumprimento de todas as obrigações previstas na lei e no contrato, nos termos do §2º, do art. 18, da Lei 2.272/2018.

2.1.6 - O não pagamento de 05 (cinco) parcelas consecutivas ou 10 (dez) alternadas ensejarão a notificação do cidadão para pagamento das parcelas em atraso no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de rescisão contratual e reversão do imóvel ao Município de Guaraniésia, sem direito a qualquer indenização.

2.1.7 - Excepcionalmente o prazo previsto na cláusula 2.1.6 poderá ser prorrogado, havendo um parcelamento da dívida, quando haja justo motivo comprovado para os atrasos, sendo que todos os casos devem ser avaliados e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, após justificativa e relatório social a ser elaborado pela Assistência Social do Município.

3 - CLÁUSULA – DAS OBRIGAÇÕES

3.1 – São obrigações do **MUNICÍPIO:**

3.1.1 – Nos termos da Lei 1.874, de 22/03/2012, e do §1º, do art. 1º, e art. 22, da Lei 2.272/2018, utilizar recursos disponíveis no Fundo Municipal de Habitação, para realizar as obras de infraestrutura previstas no art. 8º, da Lei nº 2.272/2018, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação, bem como demais recursos, conforme dotações orçamentárias previstas para tal finalidade.

3.1.2 – Disponibilizar a área para início das obras e instalações.

3.1.3. Por meio da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, disponibilizar uma planta padrão nos moldes de casa popular, sendo que os beneficiários que a utilizarem ficarão isentos do pagamento de taxas pelo exame, aprovação e licenciamento, bem como pela expedição do "habite-se", salvo o pagamento da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

3.1.4 – Fiscalizar o cumprimento das condições estabelecidas.

3.2 - São Obrigações do **COMPRADOR:**

3.2.1 – Atender todas as condições do edital e deste instrumento e as constantes do projeto aprovado, bem como todo o ordenamento jurídico vigente.

3.2.2 – Apresentar projeto de obras para aprovação junto à Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

3.2.3 – Concluir as obras de construção no prazo estabelecido, comprovado com laudo de conclusão de obra expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

3.2.4 – Assumir inteiramente todas as obrigações e responsabilidades legais referentes à construção do imóvel, por sua conta e risco, inclusive trabalhista, previdenciária e tributária, sem qualquer tipo de responsabilidade solidária ou subsidiária do Município de Guaraniésia.

3.2.5 – Não alterar a destinação do imóvel.

3.2.6 – Atender todas as leis de posturas, federal, estadual e municipal, bem como toda legislação ambiental pertinente.

3.2.7 – Cumprir as obrigações de caráter tributário junto ao Município de Guaraniésia/MG.

3.2.8 - Apresentar, oportunamente, quando solicitado pelo Município, todos os documentos necessários à formalização do processo ou recebimento da escritura.

CLÁUSULA 4 – DA RESCISÃO DO CONTRATO, VEDAÇÕES E PENALIDADES

4.1 – O presente instrumento poderá ser rescindido caso o **COMPRADOR** não atenda às exigências do presente contrato, retornando o imóvel para a propriedade do **MUNICÍPIO**.

4.2 – O adquirente do lote se compromete a cumprir todas as regras da Lei Municipal nº. 2.272 de 12/12/2018 e alterações e Decreto Municipal nº. 1.983 de 05 de abril de 2019 e alterações, ficando expressamente **VEDADO**:

4.2.1 – Vender, doar, permutar, alugar, ceder ou transferir a qualquer título o imóvel adquirido enquanto não quitadas todas as obrigações assumidas na alienação;

4.2.2 – A violação da cláusula anterior ensejará a imediata retomada do imóvel pelo Poder Público sem qualquer direito a devolução ou indenização, o cancelamento da inscrição no cadastro social e a proibição de receber qualquer benefício social do município de Guaranésia, Minas Gerais, além da sua responsabilização civil, administrativa e penal.

4.2.3 – O fornecimento de informações inverídicas, documento falso ou qualquer tipo de fraude praticada durante todo o processo, devidamente comprovada, implicará no imediato cancelamento do Cadastro Social, e rescisão do presente contrato, ficando a parte responsável proibida de receber qualquer benefício do Poder Público Municipal, além das sanções cíveis e penais cabíveis.

4.2.4 – O imóvel advindo da alienação pode ser fornecido em garantia para financiamento habitacional junto às instituições bancárias, públicas ou privadas, após a quitação do valor total da alienação, nos termos do §2º, do art. 19, da Lei 2.272/2018.

4.2.5 - O não pagamento de 05 (cinco) parcelas consecutivas ou 10 (dez) alternadas ensejarão a notificação do cidadão para pagamento das parcelas em atraso no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de rescisão contratual e reversão do imóvel ao Município de Guaranésia, sem direito a qualquer indenização.

4.2.6 - Excepcionalmente o prazo previsto no inciso 2.1.6 poderá ser prorrogado, havendo um parcelamento da dívida, quando haja justo motivo comprovado para os atrasos, sendo que todos os casos devem ser avaliados e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, após justificativa e relatório social a ser elaborado pela Assistência Social do Município.

4.3 – Tendo em vista tratar-se de alienação onerosa, em caso de rescisão do contrato, reversão do imóvel e cancelamento do presente negócio jurídico, todas as benfeitorias realizadas ficarão incorporadas ao imóvel e entregues ao **MUNICÍPIO**, sem qualquer direito de indenização ao **COMPRADOR**.

CLAUSULA 5 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 - Fazem parte do presente instrumento, como se nele estivessem transcritos, o edital convocatório e seus anexos, os quais as partes se vinculam e obrigam a observar integralmente, independente de transcrição.

5.2 - Fica eleito o foro da Comarca de Guaranésia/MG com a renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer litígio decorrente deste Contrato.

E por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente termo em 02 (três) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

Local e data

Laércio Cintra Nogueira
Prefeito de Guaranésia

Comprador