

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO A PRAZO COM RESERVA DE DOMÍNIO Nº 357/REURB, QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE/MS E A SENHORA ELIANE PIZOLITO

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado o **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE/MS**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CGC-MF n.º 03.501.509/0001-06, estabelecido nesta Capital à Avenida Afonso Pena n.º 3.297, de ora em diante chamado simplesmente de **PROMITENTE VENDEDOR**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **MARCOS MARCELLO TRAD**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG n.º 122118 SSP/MS e CPF n.º 466.456.321-34, residente nesta Capital, e neste ato representada por sua **Diretora Presidente MARIA HELENA BUGHI**, brasileira, separada judicialmente, assistente social, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 273317 SEJUSP/MS e do CPF n.º 368.609.211-53, residente e domiciliada nesta Capital, Diretora Presidente da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (AMHASF), pelo DECRETO "PE" N. 52 de 6 de janeiro de 2021, DECRETO N. 14.314 de 19 de maio de 2020, e de outro lado a Senhora **ELIANE PIZOLITO**, BRASILEIRA, DOMÉSTICA, SOLTEIRA, MAIOR CAPAZ, portadora da CI RG. 001.065.837 SSP/MS e CPF n.º 909.743.601-04 e **VALDIR PEREIRA CABRAL**, BRASILEIRO, PEDREIRO, SOLTEIRO, MAIOR CAPAZ, portador da CNH. 01862764876 DETRAN/MS e CPF n.º 614.231.061-72, residentes e domiciliados à Rua FLORIANO PAULO CORREA, S/N, Quadra 15, Lote 24, LOTEAMENTO NOVA ESPERANÇA - BAIRRO PIRATININGA, em Campo Grande/MS, de ora em diante chamado simplesmente de promitente comprador, têm entre si, como justo e contratado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o **PROMITENTE VENDEDOR** declara que promove a alienação do imóvel descrito e caracterizado na cláusula abaixo, de forma livre, desembaraçada de qualquer ônus, real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros, ou ainda restrições de qualquer natureza, ao **PROMITENTE COMPRADOR** que o comprará pelo preço e de conformidade com as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

PARÁGRAFO ÚNICO – O **PROMITENTE COMPRADOR** em caso de REURB-S, declara que não é proprietário nem promitente comprador, promitente cessionário ou usufrutuário de imóvel neste município ou onde se situa o lote a que se refere o presente contrato, nem beneficiário de outro Programa de Assentamento Urbano ou Projetos de Desfavelamento Urbano ou Regularização Fundiária promovida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CARACTERIZAÇÃO DO LOTE

O **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo possuidor e proprietário do imóvel que assim descreve e caracteriza: Lote de terreno n.º 24, Quadra 15, do Parcelamento NOVA ESPERANÇA, com Área de 122.14m². FRENTE: ENTRE OS MARCOS 1 E 2, COM A RUA FLORIANO PAULO CORREA; FUNDO: ENTRE OS MARCOS 3 E 4, COM PARTE DO LOTE 26; LADO DIREITO: ENTRE OS MARCOS 2 E 3, COM O LOTE 25; LADO ESQUERDO: ENTRE OS MARCOS 4 E 1, COM PARTE DO LOTE 23, devidamente matriculado sob o n.º 153.291, no cartório de registro de imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária desta comarca.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

O valor certo e ajustado da venda ora prometida é de **R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais)**, sendo este montante obtido através da metragem total do lote, conforme estabelecido no artigo 3º, incisos I e II, da Lei Complementar n. 372, de 20 de dezembro de 2019.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O valor total de **R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais)**, será pago pelo **PROMITENTE COMPRADOR** em 200 parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de **R\$ 100,00 (Cem reais)** cada, corrigidas anualmente pelo valor acumulado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) de outubro do ano anterior a outubro do ano em curso, ou outro índice que o substituir, sendo a atualização sempre no mês de janeiro de cada ano, conforme a Lei 3.829 de 14 de dezembro de 2000, vencendo a primeira prestação em **15/12/2021**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O **PROMITENTE COMPRADOR** pagará suas prestações na sede da **PROMITENTE VENDEDORA** ou na rede bancária conforme indicação constante no carnê de pagamentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A quitação da prestação só terá validade com autenticação mecânica da **PROMITENTE VENDEDORA** ou da rede bancária autorizada, em cada recibo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O pagamento em atraso acarretará juros de mora no percentual de 1% (um por cento) ao mês, mais multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação, a partir do dia seguinte ao do vencimento e correção monetária pelo IPCA-E.

PARÁGRAFO QUARTO - Em nenhuma hipótese será efetuado o recebimento da prestação do mês em curso existindo prestação em atraso.

PARÁGRAFO QUINTO - No caso de liquidação antecipada de 01 (uma), várias ou todas as prestações vincendas, o cálculo far-se-á considerando o valor do mês em curso, não incidindo nenhum desconto, uma vez que este já foi aplicado no cálculo total das parcelas, conforme determina a lei.



CLÁUSULA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO

Será considerado inadimplente o **PROMITENTE COMPRADOR** que estiver com 03 (três) prestações em atraso, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** inscrever o nome do **PROMITENTE COMPRADOR** no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e efetuar cobranças extrajudiciais e judiciais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Após a notificação o **PROMITENTE COMPRADOR** será constituído em mora, dando causa à rescisão contratual e à reintegração de posse.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As despesas que o **PROMITENTE VENDEDORA** haja feito com a notificação, bem como as relativas a honorários de advogado, se constituído, à base de 10% (dez por cento) sobre o montante devido.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

O descumprimento de quaisquer condições aqui estabelecidas ensejará a rescisão contratual pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A rescisão contratual se operará em favor do **PROMITENTE VENDEDOR** através de procedimento judicial, e como consequência, o **PROMITENTE COMPRADOR** perderá a posse do imóvel, não lhe cabendo o direito de retenção ou indenização por benfeitorias voluntárias no citado imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As benfeitorias necessárias e úteis somente serão indenizadas se construídas dentro das normas do poder público, devendo o imóvel ser restituído ao **PROMITENTE VENDEDOR** imediatamente ao pagamento da benfeitoria, sob pena de configuração de esbulho possessório.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O **PROMITENTE VENDEDOR**, caracterizado o esbulho na forma acima e não purgada a mora no prazo fixado tomará as providências judiciais cabíveis para retomada do imóvel e o venderá a outrem.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA POSSE

A posse do imóvel objeto deste contrato é assegurada ao **PROMITENTE COMPRADOR** enquanto cumprir com as obrigações contratuais, acordadas neste instrumento particular.

CLÁUSULA OITAVA – DO TÉRMINO DO CONTRATO

Integralizado que seja pelo **PROMITENTE COMPRADOR** o preço total avençado neste contrato, obriga-se o **PROMITENTE VENDEDOR** a outorgar e assinar o título de propriedade definitivo expedido pelo Município de Campo Grande, em nome do **PROMITENTE COMPRADOR**, a conta de quem correrão as despesas de transmissão, quitações fiscais e emolumentos indispensáveis.

CLÁUSULA NONA – DOS IMPOSTOS E TAXAS

A partir da data da assinatura do presente contrato, correrão por conta exclusiva do **PROMITENTE COMPRADOR**, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, bem como, todas as despesas de qualquer natureza que venham incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, inclusive despesas com o registro deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - O **PROMITENTE COMPRADOR** terá seus tributos lançados com incidência para pagamento no ano seguinte da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA

O **PROMITENTE COMPRADOR** não poderá ceder ou transferir os direitos que lhe decorrem deste contrato antes de quitar integralmente o preço do lote, sob pena de nulidade do título, com devolução do imóvel ao município, sendo que a transferência será efetivada perante o cartório de registro de imóveis, no ato da emissão de escritura definitiva.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESERVA DE DOMÍNIO

Fica reservado ao **PROMITENTE VENDEDOR**, conforme o disposto neste contrato, a propriedade do bem objeto deste instrumento, até serem pagas todas as parcelas pelo **PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA SUCESSÃO

Em caso de falecimento do comprador, após a assinatura do contrato, os herdeiros responsabilizam-se pela continuidade no pagamento das parcelas do financiamento, conforme estabelecido no artigo 3º da Lei Complementar n. 372 de 2020. Após será expedido o título definitivo em favor dos seus herdeiros legais, conforme estabelecido no artigo Art. 52, da Lei Federal n. 13.465/2017, desde que não excluídos da sucessão na forma dos artigos 1.814 e seguintes do Código Civil.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA IRRETRATABILIDADE

O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de irretratabilidade e irrevogabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento do PROMITENTE COMPRADOR, obrigando-se as partes a cumpri-lo por si, seus herdeiros ou por seus sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

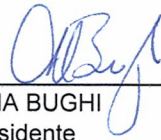
O presente contrato está fundamentado pela Lei nº 13.465/2017, Decreto nº 9.310/2018, Decreto nº 14.314/2020 e Lei Complementar nº 372/2020, e normas que se aplicam no que se refere à validade e interpretação das cláusulas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram deste contrato, de comum acordo, as partes elegem o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Campo Grande/MS, 14/10/2021.

PROMITENTE VENDEDOR:

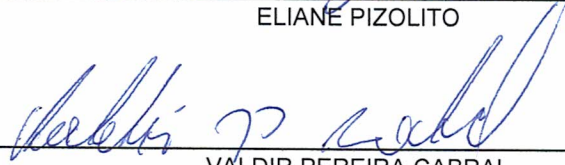


MARIA HELENA BUGHI
Diretora-Presidente
Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (AMHASF)

PROMITENTES COMPRADORES:



ELIANE PIZOLITO



VALDIR PEREIRA CABRAL

TESTEMUNHAS:



SANDRA REGINA AMAILHA DE BARROS
Diretora de Assuntos Fundiários e Rurais



CESAR GAYOSO
Gerente de Cadastro e Atendimento Social Fundiário

