



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

CONTRATO Nº 031/02/2022.

PRIMEIRO CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE COLINAS, pessoa jurídica de direito público, com CNPJ nº 94.706.140/0001-23, sita à Rua Olavo Bilac, nº 370, cidade de Colinas, RS, neste Ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Senhor Sandro Ranieri Herrmann, brasileiro, casado, maior, residente e domiciliado na Rua General Osório, nº 880, Município de Colinas, RS, com CPF nº 495.546.110-72 e Carteira de Identidade nº 8028135393, doravante denominado simplesmente de **MUNICÍPIO**.

SEGUNDO CONTRATANTE: MICHAEL FLAVIO PORTO CHARAO, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Guilherme Jacobs, s/nº, Município de Colinas, RS, com CPF nº 037.768.570-48 e Carteira de Identidade nº 8112533041, doravante denominado simplesmente de **BENEFICIADO**.

Declaram por este instrumento e na melhor forma de direito, terem justos e acertados entre si o presente **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, que se regerá pelas Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

01.01 - O presente Contrato tem fundamentação legal na Lei Municipal nº 1969-01/2021, de 16 de setembro de 2021, e Legislação Pertinente, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, após observado o resultado do processo seletivo para aquisição de 32 (trinta e dois) lotes, publicado através do Edital nº 004-02/2022, de 03 de maio de 2022.

CLÁUSULA 2ª - DO OBJETO:

02.01 - É objeto do presente contrato o **compromisso de compra e venda** de 01 (um) lote urbanizado com 245,00 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados), sem edificações, localizado na Rua A, distante 103,10m da Rua Olavo Bilac, no quarteirão formado pelas Ruas Olavo Bilac, Rua A, Rua B, Rua C, localizado na Quadra 01, Lote 08 do Loteamento Popular Pôr do Sol, Município de Colinas, RS, confrontando-se: pela frente ao OESTE, onde mede 10,00m, com a Rua A; seguindo no sentido horário, faz ângulo interno de 90°00'00", rumo oeste-leste, ao NORTE, onde mede 24,50m, confronta-se com o Lote nº09; a seguir faz ângulo interno de 90°00'00", rumo norte-sul, ao LESTE, onde mede 10,00m, confrontando-se com o Lote nº25; a seguir faz ângulo interno de 90°00'00", rumo leste-oeste, ao SUL, onde



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

mede 24,50m com lote nº07, fechando o polígono num ângulo interno de 90°00'00", conforme matrícula 35.288 do Registro de Imóveis de Estrela/RS.

- 02.02 – O plano de construções de habitações populares padrão e a elaboração de plantas padrões ficarão a cargo do MUNICÍPIO, ficando isento, o beneficiário, do pagamento de taxas de aprovação e licenciamento da obra de edificação da sua unidade habitacional, bem como pelos custos de expedição do “habite-se” respectivo.

CLÁUSULA 3ª - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:

- 03.01 – O valor total do presente compromisso de compra e venda é de R\$ 5.410,23 (cinco mil, quatrocentos e dez reais e vinte e três centavos), que corresponde na data de assinatura deste instrumento.
- 03.02 – O BENEFICIADO deverá efetuar o pagamento do valor estipulado no item 03.01 deste instrumento no prazo de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura deste Contrato.
- 03.03 – O valor inicial das prestações a serem pagas mensalmente fica estipulada em R\$ 90,17 (noventa reais e dezessete centavos) correspondente a 19,32 (dezenove vírgula trinta e dois) UNIDADES DE REFERÊNCIA MUNICIPAL, levando-se em consideração que o seu valor atual é de R\$ 4,667 (quatro vírgula seiscentos e sessenta e sete).
- 03.04 – O BENEFICIADO deverá efetivar o pagamento mensal do valor estipulado no item 03.03 deste instrumento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao do vencimento.
- 03.05 – Os pagamentos deverão ser realizados diretamente em Agência Bancária designada pelo MUNICÍPIO que constará no carnê que será fornecido ao BENEFICIADO, cuja confecção fica ao encargo do primeiro.
- 03.06 – Nos casos de necessidade de hipoteca do imóvel para o agente financiador, este deverá proceder na quitação do terreno, por ocasião da liberação do financiamento ao beneficiário.
- 03.07 – Caso seja do interesse do BENEFICIADO poderá ele liquidar as prestações no todo ou parte, na ordem inversa, a contar da última, tantas vezes quantas tiver capacidade.

CLÁUSULA 4ª - DO REAJUSTE:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

04.01 – Os valores constantes nos itens 03.01 e 03.03 deste contrato serão reajustados anualmente, pelo índice do IPCA ou outro que vier a substituí-lo, referente aos últimos doze meses, cuja atualização será estabelecida pelo Poder Executivo através de Decreto.

CLÁUSULA 5ª - DO PRAZO:

05.01 - O presente instrumento terá prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, a contar da data de sua assinatura.

05.02 – O contrato poderá ser prorrogado em caso de atraso no pagamento das prestações, decorrente de situação de emergência do BENEFICIADO, devidamente caracterizada, registrada e homologada pelo Conselho Municipal da Habitação, pelo exato período em que ficar caracterizada a situação emergencial.

CLÁUSULA 6ª - DA OUTORGA AO BENEFICIADO:

06.01 – A propriedade do imóvel especificado no item 02.01 do presente contrato, após pagas todas as prestações a que se refere o item 03.02 deste instrumento, será conferida ao BENEFICIADO, seu conjugue ou seus herdeiros legais, a outorga da escritura definitiva de propriedade do imóvel.

06.02 – Nos casos de necessidade de hipoteca do imóvel para o agente financiador, este deverá proceder na quitação do terreno, por ocasião da liberação do financiamento ao beneficiário;

06.03 – O pagamento das despesas decorrentes da celebração da escritura pública será de competência do BENEFICIADO.

CLÁUSULA 7ª - DOS RECURSOS FINANCEIROS:

07.01 – Os recursos financeiros oriundos dos pagamentos das mensalidades efetuados pelo BENEFICIADO, serão obrigatoriamente depositados em conta do tesouro municipal.

CLÁUSULA 8ª - DO VENCIMENTO ANTECIPADO E RESCISÃO:

08.01 – São motivos de vencimento antecipado da dívida e rescisão do contrato, a critério do MUNICÍPIO, tornado-se desde logo exigíveis o principal, juros e demais obrigações contratualmente ajustadas, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, além dos casos previstos no Código Civil, os seguintes:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

- 08.01.1 – Inexatidão ou falsidade de qualquer das declarações prestadas, relacionadas com a habilitação do BENEFICIADO;
- 08.01.2 – Alienação, cedência, transferência, locação ou venda, a qualquer título, do imóvel, sem anuência expressa do MUNICÍPIO;
- 08.01.3 – Deixar de apresentar, quando solicitado pelo MUNICÍPIO, os recibos de tributos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, cujo pagamento seja de sua responsabilidade.
- 08.01.4 – São motivos para a rescisão do contrato e retomada do imóvel pelo MUNICÍPIO o atraso no pagamento das prestações ajustadas por mais de 03 (três) meses e mediante notificação prévia com prazo de 30 (trinta) dias, salvo em caso de situação de emergência do BENEFICIADO, devidamente caracterizada, registrada e homologada pelo Conselho Municipal da Habitação de Colinas.
- 08.02 - No caso de resolução, nos termos do item 11.01, ou de rescisão nos termos do item 08.01.4 deste instrumento, o imóvel retornará ao pleno domínio do Município, livre e desembaraçado de qualquer ônus, canceladas as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, não assistindo ao adquirente direito de indenização ou retenção, salvo à restituição das quantias pagas com atualização monetária pela Unidade de Referência Municipal - URM, deduzido o valor de 1% (um por cento) por mês durante a vigência do contrato, calculado sobre o valor atualizado do imóvel, a título de indenização pelo uso.
- 08.03 - Não ensejará a rescisão do contrato a mudança de domicílio do BENEFICIADO para outro Município ou imóvel, hipótese em que poderá solicitar ao MUNICÍPIO, a transferência do imóvel popular a outro interessado, que será escolhido através de sorteio entre os suplentes classificados, que assumirá, mediante contrato, o crédito das prestações já quitadas pelo adquirente originário, bem como o saldo devedor, perante o MUNICÍPIO.
- 08.03.1 – Na hipótese do item 08.03, o crédito das prestações pagas e o valor das benfeitorias acrescidas, previamente autorizadas, serão estabelecidos entre o BENEFICIADO e o sorteado.

CLÁUSULA 9ª - DA IMPONTUALIDADE:

- 09.01 – Ocorrendo inadimplência de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será reajustada e adicionada de encargos conforme segue:
- 09.01.1 – Sobre o débito incidirá a variação da Unidade de Referência Municipal (URM) ou outro índice que venha a substituí-la, nos moldes do item 04.01 deste instrumento;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

09.01.2 - Os débitos vencidos sofrerão acréscimos de multa moratória de 2% (dois por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA 10 - DA FISCALIZAÇÃO:

10.01 - O MUNICÍPIO através do seu Setor de Fiscalização e do Conselho Municipal de Habitação, reserva-se o direito de efetuar fiscalização sempre que entender necessário no objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 11 – DO USO DO OBJETO E OBRIGAÇÃO DO BENEFICIADO:

11.01 – O imóvel objeto deste contrato tem como finalidade exclusiva estabelecer moradia para o BENEFICIADO e sua família, não podendo ser alugado, emprestado ou de qualquer forma cedido ou alienado a terceiros, salvo a transferência a instituições financeiras, na forma de garantia, quando requerer empréstimos para fins de construção de unidades habitacionais, ou salvo no caso de sucessão por causa de falecimento, e não poderá ter empreendimento comercial no imóvel;

11.02 – O BENEFICIADO deverá manter o imóvel em perfeitas condições de uso, executando as suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se fizerem necessários, podendo melhorá-lo, com observância das normas da legislação vigente.

11.03 - As habitações populares terão um projeto padronizado, custeados pelo Município, obedecendo ao projeto e ao memorial descritivo definidos pelo Poder Executivo.

11.03.01 - Para o acompanhamento da execução da obra cada BENEFICIADO deverá contratar um responsável técnico.

11.03.02 - O projeto e o memorial descritivo da habitação popular deverá apresentar um recuo mínimo de ajardinamento de 4 (quatro) metros.

11.03.03 - É vedado a ampliação da construção do projeto padrão pelo prazo de 05 (cinco) anos.

11.03.04 - É vedado a ampliação da construção do projeto padrão de mais de 02 (dois) pisos.

11.03.05 - A taxa de ocupação do terreno não poderá exceder 75%.

11.04 - Depois de concluída a unidade habitacional edificada sobre o imóvel recebido em doação com encargos, o BENEFICIADO deverá residir no imóvel de modo ininterrupto e continuado pelo prazo de 10 (dez) anos, salvo autorização em



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

contrário expressa do Poder Executivo, provocada por requerimento fundamentado do donatário.

- 11.05 - No caso de aquisição de terreno público, o BENEFICIÁRIO terá prazo de até 06 (seis) meses para iniciar a construção, devendo a mesma estar concluída, com “habite-se” do Município em 12 (doze) meses, sob pena de rescisão do contrato, podendo ser prorrogado justificadamente pelo prazo de 06 (seis) meses.

CLÁUSULA 12 – DOS ENCARGOS:

- 12.01 – Todos os tributos e demais encargos que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel serão suportados pelo BENEFICIÁRIO, nas épocas próprias, reservando-se o MUNICÍPIO o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação.
- 12.02 – O BENEFICIÁRIO responsabilizar-se-á por quaisquer despesas e ônus decorrentes da execução do presente contrato, bem como pelas despesas necessárias à averbação do imóvel.
- 12.03 – É de competência do BENEFICIÁRIO o pagamento das taxas de energia elétrica, água, telefone e outras despesas oriundas em decorrência de estar usufruindo o objeto do presente instrumento.

CLÁUSULA 13 - CONDIÇÕES GERAIS:

- 13.01 - A alteração de qualquer das disposições estabelecidas neste Contrato somente se reputará válida se tomadas expressamente em instrumento Aditivo, que ao presente se aderirá, passando a dele fazer parte.
- 13.02 – O presente instrumento obriga em todos os seus termos, não somente o BENEFICIÁRIO, como também seus herdeiros ou sucessores.
- 13.03 – Para todos os efeitos legais, fazem parte integrante do presente instrumento, todas as disposições da Lei Municipal nº 1969-01/2021, de 16 de setembro de 2021, independentemente da sua transcrição.
- 13.04 - Os casos omissos ao presente serão resolvidos pelo Conselho Municipal de Habitação, de conformidade com a legislação pertinente a matéria, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito.

CLÁUSULA 14 - DO FORO:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE COLINAS
Secretaria Municipal de Saúde, Assistência Social e Habitação

14.01 - Para dirimir quaisquer dúvidas emergentes do presente Contrato, elegem as partes de comum acordo, o FORO DA COMARCA DE ESTRELA - RS, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por haverem assim acordado, declaram aceitar todas as disposições estabelecidas no presente instrumento, comprometendo-se em bem e fielmente cumpri-las, pelo que assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de (duas) testemunhas a fim de que o mesmo passe a produzir os efeitos de direito.

Colinas, RS, em 23 de junho de 2022.

MICHAEL FLAVIO PORTO CHARAO
Beneficiado

SANDRO RANIERI HERRMANN
Prefeito Municipal

APROVO O PRESENTE INSTRUMENTO DE
CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO
VIGENTE SOBRE A MATÉRIA.

Ângela Beatriz da Silva Rosa
Assessora Jurídica

TESTEMUNHAS: Raquel Andréia Klein Diehl
CPF – 961.851.630-04

Tatiana Müller
CPF – 959.297.700-34