

## MINUTA INICIAL DO CONTRATO

N.º

### **CONTRATO DE COMPRA E VENDA N.º \_\_\_\_ EDITAL N.º 07/FUNOESC/2023**

**a) FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA CATARINA – FUNOESC**, entidade educacional, criada pela Lei Municipal nº 545/68 e estruturada de direito privado, sem fins lucrativos, comunitária regional, filantrópica, inscrita no CNPJ sob o n.º 84.592.369/\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_, por seu representante legal, denominada **VENDEDORA**.

**b) \_\_\_\_**, qualificação, denominado **COMPRADOR**, (a) e (b), resolvem celebrar o presente instrumento de compromisso de compra e venda de acordo com a homologação e adjudicação do EDITAL N.º 07/FUNOESC/2023, as seguintes cláusulas:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VINCULAÇÃO**

O presente instrumento fica vinculado e torna-se parte integrante do procedimento de concorrência - EDITAL N.º 07/FUNOESC/2023, para todos os fins de direito.

#### **CLAUSULA SEGUNDA - DO OBJETO**

Pelo presente contrato e a melhor forma de direito, a VENDEDORA aliena ao COMPRADOR, livre e desimpedido de qualquer gravame, encargo ou ônus de qualquer natureza, o seguinte bem imóvel registrado sob matrícula nº 16.061 do CRI da Comarca de Videira/SC: Terreno urbano, com a área de 520,14 m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte metros e quatorze decímetros quadrados), localizado a Rua Antônio Pinto 21, Bairro Alvorada, neste Município e Cidade de Videira/SC, tendo as seguintes confrontações: ao Norte, com 18,56 metros na Rua Antônio Pinto, e mais 14,24 metros de arco das Ruas Antônio Pinto com Adolfo Konder, ao Sul, com 27,45 metros no lote nº 10; ao Leste, com 10,57 metros na Rua Adolfo Konder e ao Oeste, com 19,36 metros no lote nº 08. Imóvel com Edificação Comercial, com área de 946,59 m<sup>2</sup>, contendo 03 (três) pavimentos, com estrutura do tipo pré-moldado, com fechamento em alvenaria de tijolo à vista, laje pré-moldada de cobertura do tipo metálica/madeira com telhas de fibrocimento. As aberturas são do tipo janelas/portas externas em ferro com pintura em tinta esmalte sintético. O pavimento térreo conta com Salas Comerciais, com divisórias em Eucatex, piso cerâmico, laje do tipo rebocada, sanitários feminino/masculino e rampas de acesso ao andar superior. No primeiro Pavimento, estão instaladas salas comerciais com divisórias em Eucatex, piso tipo de cerâmico, 02(dois) sanitários, laje rebocada e rampas de acesso ao 2º

Pavimento. O segundo Pavimento, possui salas comerciais, com divisórias em gesso acartonado, piso cerâmico, sanitários masculino e feminino e laje do tipo rebocada

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total, certo e ajustado entre as partes, pela venda do bem imóvel objeto deste contrato é de R\$ \_\_\_\_\_, a ser pago pelo COMPRADO à VENDEDORA, conforme proposta homologada e adjudicada no EDITAL N° 07/FUNOESC/2023 e descrita na cláusula quarta deste instrumento.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO**

O pagamento do preço de aquisição deverá ser feito pelo COMPRADOR à VENDEDORA da seguinte forma:

I – O valor de R\$ \_\_\_\_\_ da seguinte forma \_\_\_\_\_

II – Na hipótese de qualquer uma das datas de vencimento das parcelas do Preço de Aquisição recair em dia que não seja útil bancário na cidade de Joaçaba/SC, concordam as Partes em prorrogar a data desse vencimento para o primeiro dia útil bancário subsequente à data de vencimento.

III - Para efeitos deste contrato, entende-se por “dia útil bancário” qualquer dia útil em que os bancos da cidade de Videira estejam abertos ao público para transações normais.

IV - Os pagamentos devidos à VENDEDORA serão efetuados por meio de Transferência Eletrônica (“TED”), identificando (n.º do CPF do COMPRADOR) a favor da VENDEDORA junto ao Banco \_\_\_\_, agência \_\_\_\_, conta corrente n.º \_\_\_\_.

V – Após a realização dos TED’s, os respectivos extratos bancários do COMPRADOR valerão como recibo, considerando-se quitada a quantia devida, independentemente de qualquer outro documento, notificação ou formalidade.

VI – No caso de impontualidade nos pagamentos devidos pelo COMPRADOR, incidirá correção monetária, tendo como indexador INPC/IBGE (ou seu sucedâneo) e termo inicial a data do seu vencimento até o efetivo pagamento deste e, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês *pro rate die*, sobre o valor da parcela em atraso e multa por atraso de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da parcela atrasada.

VII – No caso do COMPRADOR atrasar 02 (duas) ou mais parcelas, perderá o direito ao bem, ficando rescindido de pleno direito o presente contrato e o valor pago reverterá na forma de arras à VENDEDORA, ficando o COMPRADOR suspenso de participar de novos certames realizados pela VENDEDORA.

### **CLÁUSULA QUINTA – DA TRADIÇÃO DOS BENS E DIREITOS**

Com o pagamento da última parcela do preço, a VENDEDORA deverá outorgar a escritura definitiva de compra e venda dos imóveis.

Independentemente da outorga da escritura de compra e venda, uma vez pago o preço, a VENDEDORA está obrigada a transmitir a posse do imóvel, terreno e acessões, nas condições examinadas e reconhecidas no ato da realização da inspeção antes da licitação.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA ENTREGA PROVISÓRIA E DEFINITIVA DO BEM**

O COMPRADOR a partir de \_\_\_\_ receberá, a título precário, a posse do imóvel objeto deste instrumento até o efetivo e completo pagamento do preço e das parcelas avençadas, quando será outorgada a escritura definitiva, sendo que as despesas habituais de água, luz, entre outras, são de encargo do COMPRADOR.

Fica estipulado que as despesas cartorárias para a transferência do bem se darão por conta do COMPRADOR.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

O presente contrato não viola nem violará nenhuma lei, regra, regulamento, sentença ou qualquer decisão de qualquer tribunal, órgão ou autoridade governamental, bem como nenhum contrato ou instrumento dos quais a VENDEDORA seja parte ou aos quais estejam vinculados.

A VENDEDORA é legítima titular e detentora do bem imóvel ora negociado e de todos os seus bens, direitos, negócios, contratos e/ou qualquer relacionamento com terceiro e há consentimento e aprovação da venda pelas instâncias institucionais, Resolução nº 20/CONS.ADM/FUNOESC/2022, Resolução nº 04/CONSELHOCURADOR/FUNOESC/2022, Resolução nº 07/ASSEMBLEIAGERAL/2022 e pelo Ministério Público de Santa Catarina, datado de 06 de fevereiro de 2023.

Este contrato consiste em uma obrigação efetiva e vinculativa do COMPRADOR, exequível em conformidade com seus termos, disposições e condições.

Uma vez pago pelo COMPRADOR o preço total avençado neste contrato, obriga-se a VENDEDORA a outorgar e assinar em nome do COMPRADOR, a competente escritura definitiva de compra e venda do imóvel descrito na cláusula primeira.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

As partes concordam que todas as disposições do presente contrato serão regidas pelas leis da República Federativa do Brasil, e quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, elegendo o foro da Comarca de \_\_\_\_, Santa Catarina, para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia a respeito da interpelação, omissão ou execução do presente instrumento, e renunciam a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente contrato não poderá ser aditado, modificado, alterado ou complementado, exceto por meio de instrumento escrito e fornecido em nome de cada uma das Partes.

As PARTES declaram estar cientes de que o presente instrumento pode ser firmado por meio de assinaturas digitais e/ou eletrônicas e reconhecem a existência, validade, eficácia e executividade deste documento para todos os fins legais.

E, por estarem assim justos e acordados, firmam o presente Contrato na presença das testemunhas abaixo.

DATA.

ASSINATURA DAS PARTES

ASSINATURA DAS TESTEMUNHAS