



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

EDITAL DE SORTEIO Nº 03/2017 - CODHAB

Pelo presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, as partes adiantes nomeadas e qualificadas, têm entre si, ajustadas e contratadas o presente instrumento, conforme abaixo se consigna para todos os efeitos legais e administrativos, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA: O DISTRITO FEDERAL** representado pela **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL (CODHAB)**, neste ato representada pelo seu Diretor-Presidente, **Sr. GILSON PARANHOS**, brasileiro, viúvo, arquiteto, domiciliado e residente nesta Capital, tendo como base legal a Lei distrital nº 3.877/2006, a Lei distrital nº 5.197 de 09/10/2013, o Decreto distrital nº 29.072 de 20/05/2008, e o artigo 4º, do Decreto distrital nº 31.755/2010 e de outro lado como **PROMISSÁRIA COMPRADORA: ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES E PROFISSIONAIS DO RECANTO E ENTORNO - ASPRE**, CNPJ 02.077.074/0001-51 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOSMAILTON INÁCIO LOPES**, CPF 392.586.371-00, brasileiro, ficando pactuado o que se segue:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato, a promessa de compra e venda dos imóveis situados no Riacho Fundo II, nos seguintes endereços **QS 20 CJ 02 LT 09, QS 20 CJ 02 LT 10, QS 20 CJ 02 LT 11, QS 20 CJ 02 LT 12, QS 20 CJ 02 LT 13, QS 20 CJ 02 LT 14, QS 20 CJ 02 LT 15, QS 20 CJ 02 LT 16;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 145.5, 145.5;** matrículas **100029, 100030, 100031, 100032, 100033, 100034, 100035, 100036,** respectivamente, e confrontações de acordo com a planta cadastral correspondente registrada no Cartório de Registro de Imóveis do 4º Ofício.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os imóveis ora negociados não sofrem restrições de qualquer natureza, estando os mesmos livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro ou penhora, Foro ou Pensão, Tributos Fiscais e Taxas, devidos e cobrados até a presente data, conforme declara a **PROMITENTE VENDEDORA** sob responsabilidade administrativa, civil e penal. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - A aquisição, objeto deste instrumento contratual, está condicionada à construção de unidades habitacionais de interesse social pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, com recursos financeiros próprios e/ou de terceiros, dentro de um prazo máximo de 18 (dezoito) meses.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS"

2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, prometem vender, como está, prometido tem, "**AD CORPUS**" a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e este por sua vez promete adquirir o imóvel descrito na cláusula primeira, com as medidas meramente enunciativas e indicativas, cujos limites e confrontações constantes da escritura apresentada à Promissária Compradora, que deste já declara ter ciência.

PARÁGRAFO ÚNICO – A PROMISSÁRIA COMPRADORA declara ter percorrido a área prometida à venda e estar totalmente ciente das características das mesmas.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. A PROMITENTE VENDEDORA promete vender à PROMISSÁRIA COMPRADORA e esta promete comprar o referido imóvel pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$ 184.800,00, Cento e Oitenta e Quatro mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 18.480,00, Dezoito mil, Quatrocentos e Oitenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subsequentes à entrada.

3.2. As prestações mensais serão pagas por meio de boleto bancário a ser emitido pelo Banco Regional de Brasília (BRB), cujo valor será direcionado à conta específica de titularidade da CODHAB/DF ou a quem vier sucedê-la, na referida instituição financeira, após deduzidas eventuais despesas administrativas.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

4.1. Todos os tributos, contribuições e encargos de qualquer natureza, tais como, IPTU/TLP, taxas administrativas, preços públicos, que recaírem sobre o imóvel objeto deste contrato, serão de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA até esta data. A partir desta data serão de responsabilidade exclusiva da PROMISSÁRIA COMPRADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Serão de única e inteira responsabilidade da PROMISSÁRIA COMPRADORA, todas as despesas com escritura, registros, certidões, serviços de despachantes, e quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou que aqui não tenham sido mencionadas, relacionadas com o processo de transferência do imóvel para o seu nome.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

5.1. A PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a outorgar a PROMISSÁRIA COMPRADORA a Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias após a entrega do “Habite-se” relativo às unidades habitacionais.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA “POSSE PRECÁRIA”

6.1. A PROMISSÁRIA COMPRADORA imitir-se-á na posse precária do imóvel no ato da assinatura deste instrumento e na posse definitiva no ato da assinatura da escritura de compra e venda com a entrega do “Habite-se”.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA PROMISSÁRIA COMPRADORA

7.1. Assinar o CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PÚBLICO;

7.2. Praticar todos os atos indispensáveis à realização da construção das unidades habitacionais, segundo suas próprias normas e procedimentos, obedecendo em tudo à legislação e normas aplicáveis ao caso, bem como contratar Responsável Técnico para elaboração e aprovação do Projeto e Execução da Obra;

7.3. O Presidente da Associação/Cooperativa é o responsável pelo cumprimento de todas as obrigações e etapas previstas e, também, pela utilização da área/lote para o fim específico de produção habitacional de interesse social, sendo vedado qualquer uso diverso sob risco de responsabilidade administrativa, cível e criminal;

7.4. Responsabilizar-se integralmente por todos os projetos e suas aprovações, bem como pelas consultas aos órgãos necessários, obtenção de licenças, todos os custos, taxas, emolumentos, registros e pela execução de todas as obras que sejam necessárias à completa entrega das unidades, incluindo todas as ações para obtenção do "Habite-se";

7.5. Executar seus projetos em conformidade com o urbanismo do local, ficando a CODHAB/DF isenta de custos de remanejamento de qualquer rede executada em desacordo com o aqui estabelecido;

7.6. Providenciar e manter a qualificação técnica adequada dos profissionais envolvidos no fornecimento dos serviços contratados para a construção das unidades habitacionais;

7.7. Responder, por escrito, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, a quaisquer esclarecimentos pertinentes ao CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PÚBLICO, que eventualmente venham a ser solicitados pela PROMITENTE VENDEDORA;

7.8. Dar condições para que a PROMITENTE VENDEDORA possa vistoriar e acompanhar a obra;

7.9. Em nenhuma hipótese a PROMISSÁRIA COMPRADORA poderá impedir o acesso da PROMITENTE VENDEDORA e de seus prepostos ao imóvel e/ou às obras objeto deste Contrato;

7.10. Após a assinatura do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PÚBLICO ficará pressuposta a concordância tácita das condições e conhecimento sobre a região e sobre todas as responsabilidades que incidirem sobre a construção das unidades habitacionais, não cabendo qualquer alegação posterior sobre desconhecimento entre os mesmos;

7.11. Indicar a demanda de beneficiários – DENTRO DA FAIXA DE RENDA DEFINIDA – às unidades habitacionais, com vistas ao atendimento dos requisitos previstos em Lei, a ser aprovada pela CODHAB, conforme Edital de Convocação nº 03/2017 e legislação correlata;

7.12. Realizar todos os procedimentos do negócio imobiliário para compra e venda das unidades imobiliárias produzidas ao beneficiário autorizado, seja de forma direta ou indireta nos prazos estabelecidos no Edital de Convocação nº 03/2017.

7.13. Responder exclusivamente por eventuais danos, contratuais ou extracontratuais causados aos beneficiários ou a terceiros, não havendo qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária da PROMITENTE VENDEDORA;

7.14. Cumprir rigorosamente com todas as obrigações financeiras/fiscais de aquisição do imóvel, segundo estabelecido no Edital e na legislação pertinente, estando quaisquer desvios não justificados passíveis de acionamento da garantia e aplicação de penalidades conforme Edital de Convocação nº 03/2017.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA GARANTIA

8.1. A Associação/Cooperativa contratada prestará garantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor global da proposta, nos termos do art. 56 da Lei federal nº 8.666/93, em uma das seguintes modalidades:

I - caução em dinheiro ou títulos públicos,

II - seguro-garantia; ou

III - fiança bancária.

8.2. A Associação/Cooperativa contratada tem o prazo de 20 (vinte) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato firmado, para efetivar a prestação da garantia e apresentar o comprovante respectivo.

8.3. Em se tratando de fiança bancária, deverá constar do instrumento a expressa renúncia pelo fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil Brasileiro.

8.4. Em se tratando de caução em títulos da dívida pública, estes devem ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda, de acordo com o estabelecido pela Lei federal n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

8.5. Os depósitos para garantia serão obrigatoriamente efetuados no BRB Banco de Brasília, à ordem do Diretor-Presidente da CODHAB/DF, conforme estabelecido no Decreto n.º 93.872/ 1986.

8.6. A garantia prestada pela Associação/Cooperativa selecionada será liberada ou restituída após a plena execução do contrato firmado entre a empresa e a CODHAB. Quando a garantia for realizada em dinheiro, a mesma deverá ser atualizada monetariamente, de acordo com a legislação em vigor.

9. CLÁUSULA NONA – DO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL

9.1. O não cumprimento de qualquer uma das obrigações constantes no Edital de Convocação nº 03/2017 e neste contrato implicará nas seguintes penalidades: I – advertência por escrito;

II – Multa por atraso de 5% (cinco por cento) do valor do contrato;

III - Rescisão do contrato obrigando-se a parte infratora ao pagamento da Pena Convencional equivalente a 10% (dez por cento) do total desta transação.

IV - Retomada do imóvel à posse definitiva da PROMITENTE VENDEDORA sem ressarcimento de quaisquer valores já despendidos pela PROMISSÁRIA COMPRADORA, incluindo benfeitorias.

V - Exclusão da Associação/Cooperativa por 36 (trinta e seis) meses de participação da política habitacional do Distrito Federal.

9.2. As penalidades dos incisos II e III podem ser cumulativas e não impedem a adoção de outras medidas, caso constatados ilícitos civis e penais na execução deste contrato e do Edital de Convocação nº 03/2017.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

10.1. O presente contrato tem caráter irrevogável e irretratável nos termos de legislação vigente, obrigando-se as partes contratantes, por si e seus sucessores, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convencionados e que são exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - É vedada a alienação do imóvel pela PROMISSÁRIA COMPRADORA a terceiros estranhos à Política Habitacional, salvo aos beneficiários da Política Habitacional quando do cumprimento integral desse instrumento. **PARÁGRAFO SEGUNDO** – Os mutuários indicados pela PROMISSÁRIA COMPRADORA deverão atender aos requisitos do artigo 4º da Lei nº 3.877/2006 e estarão impedidos de alienar sob qualquer forma a unidade habitacional fruto da Política Habitacional pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da assinatura do contrato de financiamento, independentemente de pagamento à vista do imóvel. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - A PROMISSÁRIA COMPRADORA deverá cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso eventualmente impostas pela legislação e/ou órgãos distritais e federais, inclusive no tocante à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, a que venha a se obrigar em face da aquisição do imóvel.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO ÚNICO - Será expressamente resolúvel este Contrato de Promessa de Compra e Venda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, se a PROMISSÁRIA COMPRADORA:

- Não dispuser de conceito positivo na avaliação econômico-financeira e cadastral, emitido de acordo com os critérios e conceitos estabelecidos pelo Agente Financeiro, ou não tenha recursos próprios para a construção das unidades habitacionais;
- Der outra destinação ao imóvel objeto o presente contrato;
- Não construir as Unidades Habitacionais dentro do prazo máximo de 18 (dezoito) meses para unidades unifamiliares e 36 (trinta e seis) meses para unidades multifamiliares a contar da assinatura deste instrumento, e apresentar junto à COMPROMITENTE VENDEDORA o competente "Habite-se";
- Descumprir o disposto na legislação pertinente ao Programa Habitacional eleito ou não atender aos requisitos estabelecidos no Edital de Convocação nº 03/2017;
- Descumprir a legislação relativa à incorporação imobiliária e outras que possam impedir a execução do projeto habitacional a qual se compromete a executar pelo prazo de 18 (dezoito) meses para unidades unifamiliares e 36 (trinta e seis) meses para unidades multifamiliares;
- Deixar de efetuar o pagamento de três parcelas nos seus respectivos vencimentos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

13.1. As partes contratantes comprometem-se em fazer a venda sempre boa, firme e valiosa, em qualquer tempo e lugar, bem como a responderem pela evicção de direitos por si e sucessores.

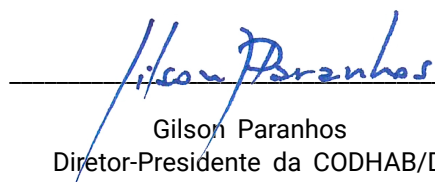
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

14.1. Para dirimir quaisquer questões decorrentes, direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o Foro do da Circunscrição de Brasília/DF, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

14.2. As partes contratantes, após terem conhecimento prévio do texto deste contrato e compreendido seu sentido e alcance, e por estarem justas e livremente contratadas, aceitando as condições ora estipuladas, firmam o presente, em 03 (três) vias, de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo, para os fins e efeitos de direito.

Brasília/DF, 28 de Dezembro 2017.




 Gilson Paranhos
 Diretor-Presidente da CODHAB/DF

 ASPRE
 ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES E PROFISSIONAIS DO
 RECANTO E ENTORNO - 02.077.074/0001-51

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF: