



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: SAMCOOPLAR COOPERATIVA HABITACIONAL E DE SERVIÇOS - SAMCOOPLAR**, CNPJ 05.780.347/0001-18 neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARIA JOSÉ LUCIENE DOS ANJOS CLAUDINO**, CPF 012.207.761-06, 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 18 CJ 07 LT 01, QS 18 CJ 07 LT 02, QS 18 CJ 07 LT 03, QS 18 CJ 07 LT 04, QS 18 CJ 07 LT 05, QS 18 CJ 07 LT 06, QS 18 CJ 07 LT 07, QS 18 CJ 07 LT 08**; com as metragens **111.75, 116.25, 116.25, 111.75, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5**; matrículas **99924, 99925, 99926, 99927, 99928, 99929, 99930, 99931**, 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\$ 175.600,00, Cento e Setenta e Cinco mil e Seiscentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.560,00, Dezessete mil, Quinhentos e Sessenta 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.

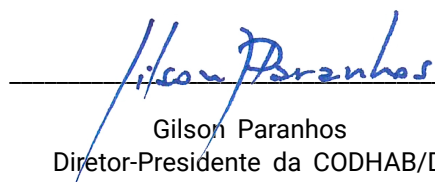
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

SAMCOOPLAR
SAMCOOPLAR COOPERATIVA HABITACIONAL E DE
SERVIÇOS - 05.780.347/0001-18

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: COOPERATIVA REALIDADE HABITACIONAL E SERVIÇO DO DF ENTORNO E TODO TERRITÓRIO BRASILEIRO - COOPHABISERV**, CNPJ 05.982.489/0001-68 neste ato representado pelo seu diretor presidente **CANDIDO DE LIMA LEITE**, CPF 059.735.031-00, 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 18 CJ 07 LT 09, QS 18 CJ 07 LT 10, QS 18 CJ 07 LT 11, QS 18 CJ 07 LT 12, QS 18 CJ 07 LT 13, QS 18 CJ 07 LT 14, QS 18 CJ 07 LT 15, QS 18 CJ 07 LT 16;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **99932, 99933, 99934, 99935, 99936, 99937, 99938, 99939,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezesete mil, Duzentos 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

COOPHABISERV
COOPERATIVA REALIDADE HABITACIONAL E SERVIÇO
DO DF ENTORNO E TODO TERRITÓRIO BRASILEIRO -
05.982.489/0001-68

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 HABITACIONAL LUTA PELA MORADIA - ASHLPM**, CNPJ 18.079.352/0001-40 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOSE ROBERTO GOMES DA SIVLA**, CPF 524.534.991-49, 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 18 CJ 07 LT 17, QS 18 CJ 07 LT 18, QS 18 CJ 07 LT 19, QS 18 CJ 07 LT 20, QS 18 CJ 07 LT 21, QS 18 CJ 07 LT 22, QS 18 CJ 07 LT 23, QS 18 CJ 07 LT 24;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25, 116.25, 111.75;** matrículas **99940, 99941, 99942, 99943, 99944, 99945, 99946, 99947,** 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\$ 180.400,00, Cento e Oitenta mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 18.040,00, Dezoito mil e Quarenta 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.

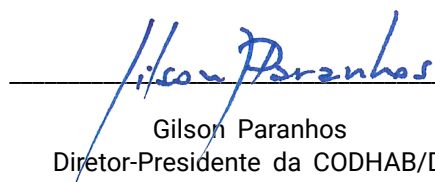
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASHLPM
 ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL LUTA PELA MORADIA -
 18.079.352/0001-40

Testemunhas

Nome:
 CPF:

Nome:
 CPF:



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 MORADORES E INQUILINOS DE BRASÍLIA E REDONDEZAS - ASMIR**, CNPJ 06.179.614/0001-69 neste ato representado pelo seu diretor presidente **GILVAN DE SOUZA CAMARGO**, CPF 800.157.351-68, 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 18 CJ 07 LT 25, QS 18 CJ 07 LT 26, QS 18 CJ 07 LT 27, QS 18 CJ 07 LT 28, QS 18 CJ 07 LT 29, QS 18 CJ 07 LT 30, QS 18 CJ 07 LT 31, QS 18 CJ 07 LT 32;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **99948, 99949, 99950, 99951, 99952, 99953, 99954, 99955,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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.

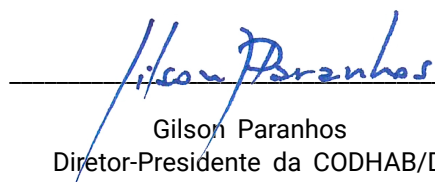
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASMIR
 ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E INQUILINOS DE
 BRASÍLIA E REDONDEZAS - 06.179.614/0001-69

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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 INQUILINOS SEM TETO DA EXPANSÃO DO SETOR O E SETOR DE INDUSTRIA DE CEILANDIA - AISTESIC**, CNPJ **04.116.769/0001-20** neste ato representado pelo seu diretor presidente **NOEL FERREIRA SOARES**, CPF **538.549.851-34**, 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 18 CJ 07 LT 33, QS 18 CJ 07 LT 34, QS 18 CJ 07 LT 35, QS 18 CJ 07 LT 36, QS 18 CJ 07 LT 37, QS 18 CJ 07 LT 38, QS 18 CJ 07 LT 39, QS 18 CJ 07 LT 40;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **99956, 99957, 99958, 99959, 99960, 99961, 99962, 99963**, 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezesete mil, Duzentos 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.

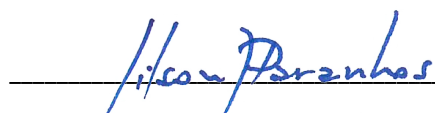
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

AISTESIC
ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS SEM TETO DA
EXPANSÃO DO SETOR O E SETOR DE INDUSTRIA DE
CEILANDIA - 04.116.769/0001-20

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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: CONSELHO DE MULHERES MISSÃO RESGATE - MISSÃO RESGATE**, CNPJ 06.178.744/0001-87 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ZILDENE QUIRINO DE OLIVEIRA HORTA**, CPF 660.177.189-91, 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 01 LT 01, QS 20 CJ 01 LT 02, QS 20 CJ 01 LT 03, QS 20 CJ 01 LT 04, QS 20 CJ 01 LT 05, QS 20 CJ 01 LT 06, QS 20 CJ 01 LT 07, QS 20 CJ 01 LT 08**; com as metragens **111.75, 116.25, 116.25, 111.75, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5**; matrículas **99981, 99982, 99983, 99984, 99985, 99986, 99987, 99988**, 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\$ 175.600,00, Cento e Setenta e Cinco mil e Seiscentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.560,00, Dezessete mil, Quinhentos e Sessenta 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.

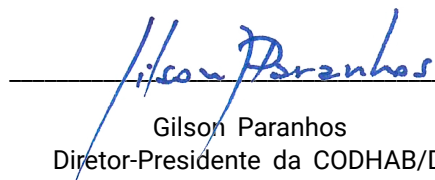
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

MISSÃO RESGATE
CONSELHO DE MULHERES MISSÃO RESGATE -
06.178.744/0001-87

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

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 MORADORES QD 605 REC. EMAS EXCLUIDOS LISTA IDHAB - ASSOCIACAO DOS EXCLUIDOS LISTA DO IDHAB**, CNPJ 02.603.768/0001-85 neste ato representado pelo seu diretor presidente **GILBERTO MOITINHO**, CPF 929.762.981-49, 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 01 LT 09, QS 20 CJ 01 LT 10, QS 20 CJ 01 LT 11, QS 20 CJ 01 LT 12, QS 20 CJ 01 LT 13, QS 20 CJ 01 LT 14, QS 20 CJ 01 LT 15, QS 20 CJ 01 LT 16;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **99989, 99990, 99991, 99992, 99993, 99994, 99995, 99996,** 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\$ 171.200,00, Cento e Setenta e Um mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.120,00, Dezesete mil, Cento e Vinte reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

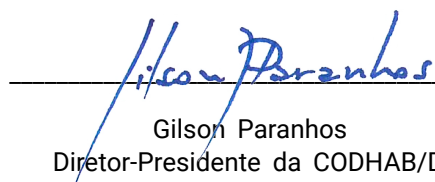
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASSOCIACAO DOS EXCLUIDOS LISTA DO IDHAB
ASSOCIAÇÃO MORADORES QD 605 REC. EMAS
EXCLUIDOS LISTA IDHAB - 02.603.768/0001-85

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 COMUNITÁRIA RÁDIO ONDAS DO LAGO - ONDAS DO LAGO**, CNPJ 07.754.155/0001-62 neste ato representado pelo seu diretor presidente **DANIEL PORTILHO LUGÃO**, CPF 026.532.781-46, 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 01 LT 17, QS 20 CJ 01 LT 18, QS 20 CJ 01 LT 19, QS 20 CJ 01 LT 20, QS 20 CJ 01 LT 21, QS 20 CJ 01 LT 22, QS 20 CJ 01 LT 23, QS 20 CJ 01 LT 24;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25, 116.25, 111.75;** matrículas **99997, 99998, 99999, 100000, 100001, 100002, 100003, 100004**, 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\$ 180.000,00, Cento e Oitenta mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 18.000,00, Dezoito mil 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.

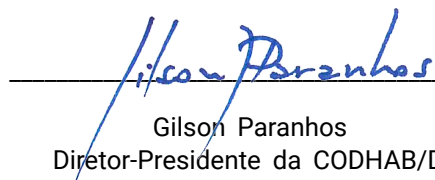
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ONDAS DO LAGO
ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA RÁDIO ONDAS DO LAGO -
07.754.155/0001-62

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 HABITACIONAL DOS INQUILINOS DE SAMAMBAIA - ASSHAM**, CNPJ **03.850.205/0001-54** neste ato representado pelo seu diretor presidente **LAYANE FERREIRA MADEIRA**, CPF **036.099.161-09**, 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 01 LT 25, QS 20 CJ 01 LT 26, QS 20 CJ 01 LT 27, QS 20 CJ 01 LT 28, QS 20 CJ 01 LT 29, QS 20 CJ 01 LT 30, QS 20 CJ 01 LT 31, QS 20 CJ 01 LT 32;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100005, 100006, 100007, 100008, 100009, 100010, 100011, 100012,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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.

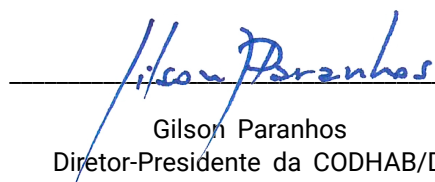
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASSHAM
ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DOS INQUILINOS DE
SAMAMBAIA - 03.850.205/0001-54

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 HABITACIONAL DOS MORADORES DE SAMAMBAIA DO DISTRITO FEDERAL - AHMOSAM-DF**, CNPJ **07.467.933/0001-32** neste ato representado pelo seu diretor presidente **LIA KARLA ALVES OLIVEIRA**, CPF **030.979.341-62**, 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 01 LT 33, QS 20 CJ 01 LT 34, QS 20 CJ 01 LT 35, QS 20 CJ 01 LT 36, QS 20 CJ 01 LT 37, QS 20 CJ 01 LT 38, QS 20 CJ 01 LT 39, QS 20 CJ 01 LT 40;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100013, 100014, 100015, 100016, 100017, 100018, 100019, 100020**, 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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.

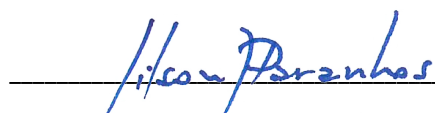
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 AHMOSAM-DF
 ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DOS MORADORES DE
 SAMAMBAIA DO DISTRITO FEDERAL - 07.467.933/0001-
 32

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: FORUM DAS ASSOCIAÇÕES E ENTIDADES HABITACIONAIS DO DF E ENTORNO - FAHEJE**, CNPJ 08.094.562/0001-53 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JAIRO DO NASCIMENTO SARAIVA**, CPF 027.112.471-71, 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 01, QS 20 CJ 02 LT 02, QS 20 CJ 02 LT 03, QS 20 CJ 02 LT 04, QS 20 CJ 02 LT 05, QS 20 CJ 02 LT 06, QS 20 CJ 02 LT 07, QS 20 CJ 02 LT 08**; com as metragens **145.5, 145.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5**; matrículas **100021, 100022, 100023, 100024, 100025, 100026, 100027, 100028**, 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

FAHEJE
FORUM DAS ASSOCIAÇÕES E ENTIDADES
HABITACIONAIS DO DF E ENTORNO - 08.094.562/0001-
53

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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.

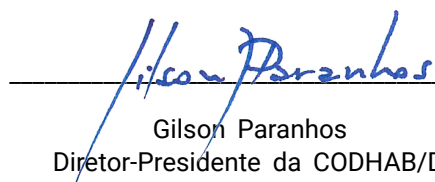
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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:



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 MORADORES DE TAGUATINGA - ASMOTAG**, CNPJ **02.573.517/0001-03** neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARIA DAS GRAÇAS MAIA**, CPF **297.729.821-53**, 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 17, QS 20 CJ 02 LT 18, QS 20 CJ 02 LT 19, QS 20 CJ 02 LT 20, QS 20 CJ 02 LT 21, QS 20 CJ 02 LT 22, QS 20 CJ 02 LT 23, QS 20 CJ 02 LT 24;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100037, 100038, 100039, 100040, 100041, 100042, 100043, 100044**, 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\$ 171.200,00, Cento e Setenta e Um mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.120,00, Dezesete mil, Cento e Vinte 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.

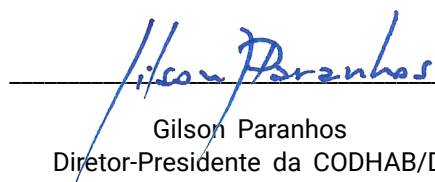
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASMOTAG
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE TAGUATINGA -
02.573.517/0001-03

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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: COOPERATIVA MISTA HABITACIONAL E DE TRANSPORTE - COOHARTEC**, CNPJ 03.876.665/0001-51 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JAIME DE OLIVEIRA PAZ**, CPF 580.905.766-72, 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 25, QS 20 CJ 02 LT 26, QS 20 CJ 02 LT 27, QS 20 CJ 02 LT 28, QS 20 CJ 03 LT 01, QS 20 CJ 03 LT 02, QS 20 CJ 03 LT 03, QS 20 CJ 03 LT 04;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25, 116.25, 111.75;** matrículas **100045, 100046, 100047, 100048, 100049, 100050, 100051, 100052,** 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\$ 180.000,00, Cento e Oitenta mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 18.000,00, Dezoito mil 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.

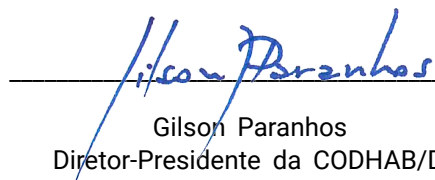
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

COOHARTEC
COOPERATIVA MISTA HABITACIONAL E DE
TRANSPORTE - 03.876.665/0001-51

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 TRABALHADORES NA ÁREA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E LOJAS DE CONVENIÊNCIA DO DF E ENTORNO - ASPETRO**, CNPJ 07.382.122/0001-39 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOAQUIM RODRIGUES SIQUEIRA**, CPF 388.424.323-34, 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 03 LT 05, QS 20 CJ 03 LT 06, QS 20 CJ 03 LT 07, QS 20 CJ 03 LT 08, QS 20 CJ 03 LT 09, QS 20 CJ 03 LT 10, QS 20 CJ 03 LT 11, QS 20 CJ 03 LT 12;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100053, 100054, 100055, 100056, 100057, 100058, 100059, 100060,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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

ASPETRO
ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES NA ÁREA DE
DERIVADOS DE PETRÓLEO E LOJAS DE CONVENIÊNCIA
DO DF E ENTORNO - 07.382.122/0001-39

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 HABITACIONAL AMIGOS SOLIDARIOS DF E ENTORNO - ASHAS-DF**, CNPJ 07.275.715/0001-04 neste ato representado pelo seu diretor presidente **THAIS LIMA DOS SANTOS**, CPF 020.856.291-56, 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 03 LT 13, QS 20 CJ 03 LT 14, QS 20 CJ 03 LT 15, QS 20 CJ 03 LT 16, QS 20 CJ 03 LT 17, QS 20 CJ 03 LT 18, QS 20 CJ 03 LT 19, QS 20 CJ 03 LT 20;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25, 116.25;** matrículas **100061, 100062, 100063, 100064, 100065, 100066, 100067, 100068**, 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\$ 177.200,00, Cento e Setenta e Sete mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.720,00, Dezessete mil, Setecentos e Vinte 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.

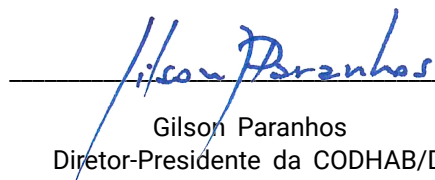
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASHAS-DF
ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL AMIGOS SOLIDARIOS DF
E ENTORNO - 07.275.715/0001-04

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 CIDADÃ POR MORADIA TERRA E TRABALHO - ACOTATO**, CNPJ 12.362.388/0001-50 neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARIA ANGELA MOREIRA DOS SANTOS**, CPF 922.359.301-82, 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 03 LT 21, QS 20 CJ 03 LT 22, QS 20 CJ 03 LT 23, QS 20 CJ 03 LT 24, QS 20 CJ 03 LT 25, QS 20 CJ 03 LT 26, QS 20 CJ 03 LT 27, QS 20 CJ 03 LT 28;** com as metragens **111.75, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5;** matrículas **100069, 100070, 100071, 100072, 100073, 100074, 100075, 100076,** 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\$ 175.600,00, Cento e Setenta e Cinco mil e Seiscentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.560,00, Dezessete mil, Quinhentos e Sessenta 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.

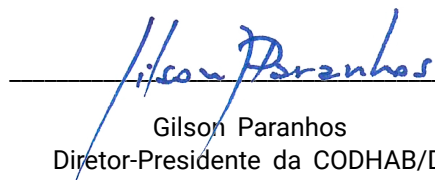
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ACOTATO
ASSOCIAÇÃO CIDADÃ POR MORADIA TERRA E
TRABALHO - 12.362.388/0001-50

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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: INSTITUTO SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL - ISDF**, CNPJ **10.569.203/0001-57** neste ato representado pelo seu diretor presidente **GERALDO DIVINO DURAES**, CPF **039.168.876-61**, 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 03 LT 29, QS 20 CJ 03 LT 30, QS 20 CJ 03 LT 31, QS 20 CJ 03 LT 32, QS 20 CJ 03 LT 33, QS 20 CJ 03 LT 34, QS 20 CJ 04 LT 01, QS 20 CJ 04 LT 02;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25;** matrículas **100077, 100078, 100079, 100080, 100081, 100082, 100083, 100084,** 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\$ 176.400,00, Cento e Setenta e Seis mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.640,00, Dezessete mil, Seiscentos e Quarenta 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.

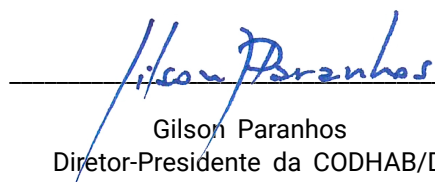
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ISDF
INSTITUTO SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL -
10.569.203/0001-57

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 CANDANGA DOS INQUILINOS DO GUARÁ - ASSCIG**, CNPJ **04.114.317/0001-00** neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARIA ALICE LIRA BATISTA**, CPF **591.453.157-87**, 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 04 LT 03, QS 20 CJ 04 LT 04, QS 20 CJ 04 LT 05, QS 20 CJ 04 LT 06, QS 20 CJ 04 LT 07, QS 20 CJ 04 LT 08, QS 20 CJ 04 LT 09, QS 20 CJ 04 LT 10;** com as metragens **116.25, 111.75, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5;** matrículas **100085, 100086, 100087, 100088, 100089, 100090, 100091, 100092**, 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\$ 176.400,00, Cento e Setenta e Seis mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.640,00, Dezessete mil, Seiscentos e Quarenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

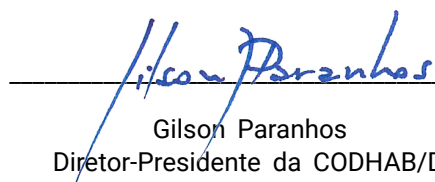
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASSCIG
 ASSOCIAÇÃO CANDANGA DOS INQUILINOS DO GUARÁ
 - 04.114.317/0001-00

Testemunhas

Nome:
 CPF:

Nome:
 CPF:



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 DE MORADORES DO GUARÁ - ASMOG**, CNPJ **03.891.370/0001-54** neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA**, CPF **152.428.541-20**, 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 04 LT 11, QS 20 CJ 04 LT 12, QS 20 CJ 04 LT 13, QS 20 CJ 04 LT 14, QS 20 CJ 04 LT 15, QS 20 CJ 04 LT 16, QS 20 CJ 04 LT 17, QS 20 CJ 04 LT 18;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75;** matrículas **100093, 100094, 100095, 100096, 100097, 100098, 100099, 100100,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos e Oitenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

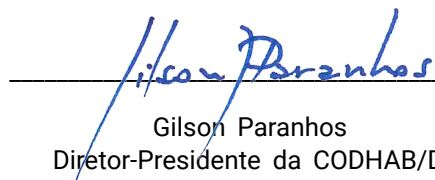
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASMOG
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO GUARÁ -
03.891.370/0001-54

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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: PREFEITURA JOVEM DE SAMAMBAIA - PJS**, CNPJ **02.575.884/0001-38** neste ato representado pelo seu diretor presidente **AGENILDO NERI DA SILVA JUNIOR**, CPF **017.775.901-16**, 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 04 LT 19, QS 20 CJ 04 LT 20, QS 20 CJ 04 LT 21, QS 20 CJ 04 LT 22, QS 20 CJ 04 LT 23, QS 20 CJ 04 LT 24, QS 20 CJ 04 LT 25, QS 20 CJ 04 LT 26;** com as metragens **116.25, 116.25, 111.75, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5;** matrículas **100101, 100102, 100103, 100104, 100105, 100106, 100107, 100108**, 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\$ 176.400,00, Cento e Setenta e Seis mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.640,00, Dezessete mil, Seiscentos e Quarenta 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.

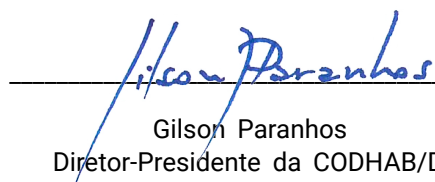
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

PJS
PREFEITURA JOVEM DE SAMAMBAIA -
02.575.884/0001-38

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 TRABALHADORES DESEMPREGADOS DO DF E REGIÃO INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO DO DF E ENTORNO - RIDE - RIDE**, CNPJ 02.389.599/0001-22 neste ato representado pelo seu diretor presidente **GLEYCIELE DE JESUS SOUZA**, CPF 023.279.421-95, 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 04 LT 27, QS 20 CJ 04 LT 28, QS 20 CJ 04 LT 29, QS 20 CJ 04 LT 30, QS 20 CJ 04 LT 31, QS 20 CJ 04 LT 32, QS 20 CJ 04 LT 33, QS 20 CJ 04 LT 34;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100109, 100110, 100111, 100112, 100113, 100114, 100115, 100116,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezesete mil, Duzentos e Oitenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

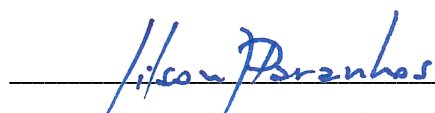
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 RIDE
 ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES DESEMPREGADOS
 DO DF E REGIÃO INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO
 DO DF E ENTORNO - RIDE - 02.389.599/0001-22

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 HABITACIONAL DOS SERVIDORES E AMIGOS DA SAÚDE - ASHSAS**, CNPJ 07.176.958/0001-87 neste ato representado pelo seu diretor presidente **FELIPE DE MELO MACHADO**, CPF 014.643.721-79, 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 05 LT 01, QS 20 CJ 05 LT 02, QS 20 CJ 05 LT 03, QS 20 CJ 05 LT 04, QS 20 CJ 05 LT 05, QS 20 CJ 05 LT 06, QS 20 CJ 05 LT 07, QS 20 CJ 05 LT 08**; com as metragens **109.87, 114.37, 114.37, 109.87, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5**; matrículas **100117, 100118, 100119, 100120, 100121, 100122, 100123, 100124**, 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\$ 178.400,00, Cento e Setenta e Oito mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.840,00, Dezessete mil, Oitocentos e Quarenta 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.

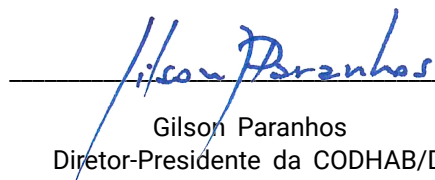
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASHSAS
ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DOS SERVIDORES E
AMIGOS DA SAÚDE - 07.176.958/0001-87

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 CONSTITUINTES E MORADORES DA NOVA QNL E TAGUATINGA - DF - ACM**, CNPJ 01.716.752/0001-16 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ROSALICE FERREIRA DE ARAUJO SILVA**, CPF 224.242.021-68, 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 05 LT 09, QS 20 CJ 05 LT 10, QS 20 CJ 05 LT 11, QS 20 CJ 05 LT 12, QS 20 CJ 05 LT 13, QS 20 CJ 05 LT 14, QS 20 CJ 05 LT 15, QS 20 CJ 05 LT 16;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100125, 100126, 100127, 100128, 100129, 100130, 100131, 100132,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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.

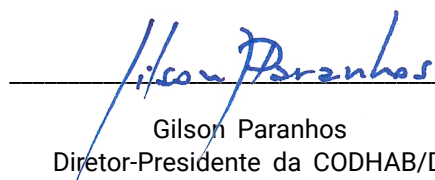
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ACM
ASSOCIAÇÃO DOS CONSTITUINTES E MORADORES DA
NOVA QNL E TAGUATINGA - DF - 01.716.752/0001-16

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: PREFEITURA COMUNITARIA DOS MORADORES DAS QUADRAS QND DE TAGUATINGA NORTE - PRECONTA**, CNPJ 04.797.706/0001-87 neste ato representado pelo seu diretor presidente **MÁRCIA APARECIDA DE ALMEIDA SILVA**, CPF 335.046.011-91, 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 05 LT 17, QS 20 CJ 05 LT 18, QS 20 CJ 05 LT 19, QS 20 CJ 05 LT 20, QS 20 CJ 05 LT 21, QS 20 CJ 05 LT 22, QS 20 CJ 05 LT 23, QS 20 CJ 05 LT 24;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100133, 100134, 100135, 100136, 100137, 100138, 100139, 100140,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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.

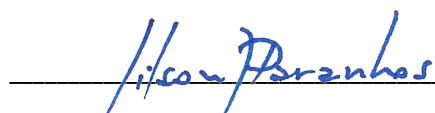
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

PRECONTA
PREFEITURA COMUNITARIA DOS MORADORES DAS
QUADRAS QND DE TAGUATINGA NORTE -
04.797.706/0001-87

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 DE MORADORES E INQUILINOS DO GUARA II - ASMIG**, CNPJ 06.097.385/0001-33 neste ato representado pelo seu diretor presidente **KAUFMANN REDSON TORQUATO CEDRAZ DE LIMA**, CPF 040.159.951-55, 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 05 LT 25, QS 20 CJ 05 LT 26, QS 20 CJ 05 LT 27, QS 20 CJ 05 LT 28, QS 20 CJ 05 LT 29, QS 20 CJ 05 LT 30, QS 20 CJ 05 LT 31, QS 20 CJ 05 LT 32;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 109.87, 114.37, 114.37, 109.37;** matrículas **100141, 100142, 100143, 100144, 100145, 100146, 100147, 100148,** 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\$ 178.400,00, Cento e Setenta e Oito mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.840,00, Dezessete mil, Oitocentos e Quarenta 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.

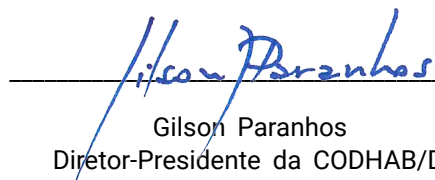
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASMIG
 ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E INQUILINOS DO
 GUARA II - 06.097.385/0001-33

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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: COOPERATIVA HABITACIONAL SÃO JOÃO - COOPSÃOJOÃO**, CNPJ **04.646.213/0001-46** neste ato representado pelo seu diretor presidente **ROBSON ANTAS DE OLIVEIRA**, CPF **713.160.191-87**, 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 05 LT 33, QS 20 CJ 05 LT 34, QS 20 CJ 05 LT 35, QS 20 CJ 05 LT 36, QS 20 CJ 05 LT 37, QS 20 CJ 05 LT 38, QS 20 CJ 05 LT 39, QS 20 CJ 05 LT 40;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100149, 100150, 100151, 100152, 100153, 100154, 100155, 100156,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezessete mil, Duzentos 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.

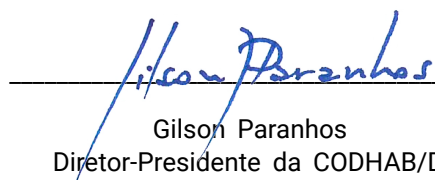
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

COOPSÃOJOÃO
 COOPERATIVA HABITACIONAL SÃO JOÃO -
 04.646.213/0001-46

Testemunhas

Nome:
 CPF:

Nome:
 CPF:



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: COOPERATIVA HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - COOTRAPH-DF**, CNPJ **06.215.509/0001-38** neste ato representado pelo seu diretor presidente **IGOR DE FARIAS BASILIO**, CPF **933.605.921-15**, 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 05 LT 41, QS 20 CJ 05 LT 42, QS 20 CJ 05 LT 43, QS 20 CJ 05 LT 44, QS 20 CJ 05 LT 45, QS 20 CJ 05 LT 46, QS 20 CJ 05 LT 47, QS 20 CJ 05 LT 48;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100157, 100158, 100159, 100160, 100161, 100162, 100163, 100164,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezesete mil, Duzentos e Oitenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

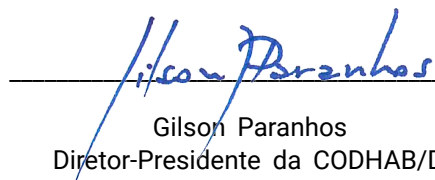
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

COOTRAPH-DF
COOPERATIVA HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL -
06.215.509/0001-38

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 TRANSPORTADORES ALTERNATIVOS DE TAGUATINGA E CEILÂNDIA - ATACEI**, CNPJ 03.400.436/0001-66 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOÃO BATISTA DE SOUSA**, CPF 505.157.561-72, 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 05 LT 49, QS 20 CJ 05 LT 50, QS 20 CJ 05 LT 51, QS 20 CJ 05 LT 52, QS 20 CJ 05 LT 53, QS 20 CJ 05 LT 54, QS 20 CJ 05 LT 55, QS 20 CJ 05 LT 56;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100165, 100166, 100167, 100168, 100169, 100170, 100171, 100172,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezesete mil, Duzentos 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.

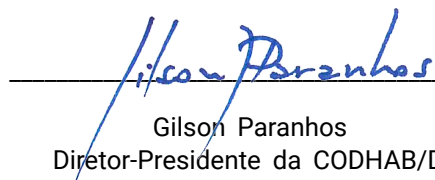
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ATACEI
ASSOCIAÇÃO DOS TRANSPORTADORES ALTERNATIVOS
DE TAGUATINGA E CEILÂNDIA - 03.400.436/0001-66

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 MORADORES SOLIDARIOS HABITACIONAL DO RIACHO FUNDO II -DF - ASMOSHRF II-DF**, CNPJ **06.250.855/0001-57** neste ato representado pelo seu diretor presidente **BRUCE ROSA GOMES DE SOUSA**, CPF **032.997.071-24**, 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 06 LT 01, QS 20 CJ 06 LT 02, QS 20 CJ 06 LT 03, QS 20 CJ 06 LT 04, QS 20 CJ 06 LT 05, QS 20 CJ 06 LT 06, QS 20 CJ 06 LT 07, QS 20 CJ 06 LT 08**; com as metragens **145.5, 145.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5**; matrículas **100173, 100174, 100175, 100176, 100177, 100178, 100179, 100180**, 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

ASMOSHRF II-DF
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES SOLIDARIOS
HABITACIONAL DO RIACHO FUNDO II -DF -
06.250.855/0001-57

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 INQUILINOS MORADORES DE BRASILIA E ENTORNO DO DF - AIMOB**, CNPJ 07.276.690/0001-55 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOSAFA XAVIER DIAS JUNIOR**, CPF 009.546.551-09, 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 06 LT 09, QS 20 CJ 06 LT 10, QS 20 CJ 06 LT 11, QS 20 CJ 06 LT 12, QS 20 CJ 06 LT 13, QS 20 CJ 06 LT 14, QS 20 CJ 06 LT 15, QS 20 CJ 06 LT 16;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 145.5, 145.5;** matrículas **100181, 100182, 100183, 100184, 100185, 100186, 100187, 100188,** 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.

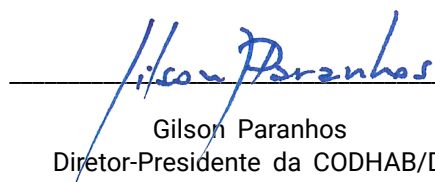
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 AIMOBÉ
 ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS MORADORES DE
 BRASILIA E ENTORNO DO DF - 07.276.690/0001-55

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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 MORADORES EM DEFESA DA QUALIDADE DE VIDA - ASVIDA**, CNPJ 01.379.405/0001-45 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ARIDES ALMEIDA DE LIMA**, CPF 301.605.701-82, 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 06 LT 17, QS 20 CJ 06 LT 18, QS 20 CJ 06 LT 19, QS 20 CJ 06 LT 20, QS 20 CJ 06 LT 21, QS 20 CJ 06 LT 22, QS 20 CJ 06 LT 23, QS 20 CJ 06 LT 24;** com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5;** matrículas **100189, 100190, 100191, 100192, 100193, 100194, 100195, 100196,** 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\$ 172.800,00, Cento e Setenta e Dois mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 17.280,00, Dezesete mil, Duzentos 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.

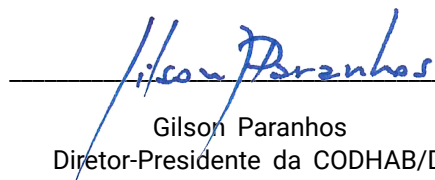
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASVIDA
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES EM DEFESA DA
QUALIDADE DE VIDA - 01.379.405/0001-45

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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: SOCIEDADE DE AMIGOS DO PARQUE TRÊS MENINAS - SOAMIGOS**, CNPJ 02.577.542/0001-57 neste ato representado pelo seu diretor presidente **THIAGO GOMES DE OLIVEIRA NERI**, CPF 029.644.151-10, 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 06 LT 25, QS 20 CJ 06 LT 26, QS 20 CJ 06 LT 27, QS 20 CJ 06 LT 28, QS 20 CJ 07 LT 01, QS 20 CJ 07 LT 02, QS 20 CJ 07 LT 03, QS 20 CJ 07 LT 04;** com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25, 116.25, 111.75;** matrículas **100197, 100198, 100199, 100200, 100201, 100202, 100203, 100204,** 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\$ 180.000,00, Cento e Oitenta mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 18.000,00, Dezoito mil 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.

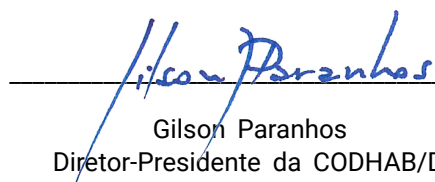
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

SOAMIGOS
 SOCIEDADE DE AMIGOS DO PARQUE TRÊS MENINAS -
 02.577.542/0001-57

Testemunhas

Nome:
 CPF:

Nome:
 CPF:



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 PIONEIROS MORADORES E INQUILINOS DA CANDANGOLANDIA - APMIC**, CNPJ **09.008.204/0001-43** neste ato representado pelo seu diretor presidente **EDNA MOTA FERNANDES**, CPF **327.071.261-87**, 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 07 LT 05, QS 20 CJ 07 LT 06, QS 20 CJ 07 LT 07, QS 20 CJ 07 LT 08, QS 20 CJ 07 LT 09, QS 20 CJ 07 LT 10, QS 20 CJ 07 LT 11, QS 20 CJ 07 LT 12, QS 20 CJ 07 LT 13**; com as metragens **112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5, 112,5**; matrículas **100205, 100206, 100207, 100208, 100209, 100210, 100211, 100212, 100213**, 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\$ 194.400,00, Cento e Noventa e Quatro mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 19.440,00, Dezenove mil, Quatrocentos e Quarenta 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

 APMIC
 ASSOCIAÇÃO DOS PIONEIROS MORADORES E
 INQUILINOS DA CANDANGOLANDIA - 09.008.204/0001-
 43

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: CONSELHO DAS ENTIDADES HABITACIONAIS DO DISTRITO FEDERAL E ENTRONO - COHABDFE**, CNPJ 01.635.507/0001-84 neste ato representado pelo seu diretor presidente **PAULO OTAVIO PRADO DE AZEVEDO**, CPF 553.048.691-68, 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 07 LT 14, QS 20 CJ 07 LT 15, QS 20 CJ 07 LT 16, QS 20 CJ 07 LT 17, QS 20 CJ 07 LT 18, QS 20 CJ 07 LT 19, QS 20 CJ 07 LT 20, QS 20 CJ 07 LT 21, QS 20 CJ 07 LT 22**; com as metragens **112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 111.75, 116.25**; matrículas **100214, 100215, 100216, 100217, 100218, 100219, 100220, 100221, 100222**, 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\$ 198.000,00, Cento e Noventa e Oito mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 19.800,00, Dezenove mil e Oitocentos reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

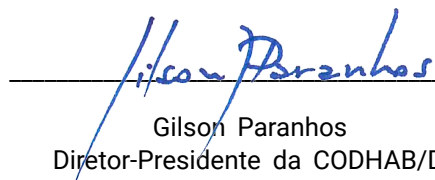
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

COHABDFE
CONSELHO DAS ENTIDADES HABITACIONAIS DO
DISTRITO FEDERAL E ENTRONO - 01.635.507/0001-84

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: GRUPO ORGANIZADO FILHOS DE BRASILIA - GOFIBRAS**, CNPJ **08.094.572/0001-99** neste ato representado pelo seu diretor presidente **ESAÚ PAIVA DE ABREU**, CPF **045.267.801-38**, 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 07 LT 23, QS 20 CJ 07 LT 24, QS 20 CJ 07 LT 25, QS 20 CJ 07 LT 26, QS 20 CJ 07 LT 27, QS 20 CJ 07 LT 28, QS 20 CJ 07 LT 29, QS 20 CJ 07 LT 30, QS 20 CJ 07 LT 31**; com as metragens **116.25, 111.75, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5**; matrículas **100223, 100224, 100225, 100226, 100227, 100228, 100229, 100230, 100231**, 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\$ 197.200,00, Cento e Noventa e Sete mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 19.720,00, Dezenove mil, Setecentos e Vinte 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.

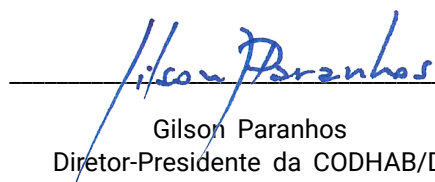
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

GOFIBRAS
GRUPO ORGANIZADO FILHOS DE BRASILIA -
08.094.572/0001-99

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: FEDERAÇÃO DOS INQUILOS DO DISTRITO FEDERAL - FID/DF**, CNPJ 01.332.136/0001-61 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOCÉLIO LISBOA NUNES**, CPF 692.084.501-63, 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 07 LT 32, QS 20 CJ 07 LT 33, QS 20 CJ 07 LT 34, QS 20 CJ 07 LT 35, QS 20 CJ 07 LT 36, QS 20 CJ 07 LT 37, QS 20 CJ 07 LT 38, QS 20 CJ 07 LT 39, QS 20 CJ 07 LT 40**; com as metragens 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5, 112.5; matrículas 100232, 100233, 100234, 100235, 100236, 100237, 100238, 100239, 100240, 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\$ 194.400,00, Cento e Noventa e Quatro mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 19.440,00, Dezenove mil, Quatrocentos e Quarenta 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.

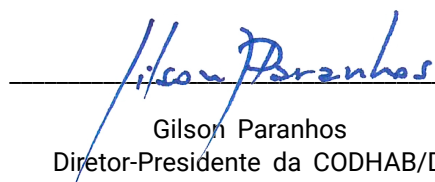
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

FID/DF
FEDERAÇÃO DOS INQUILOS DO DISTRITO FEDERAL -
01.332.136/0001-61

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 MORADORES E INQUILINOS SEM TETOS DAS QUADRAS 200-PARES - AMISTETO**, CNPJ 06.299.516/0001-65 neste ato representado pelo seu diretor presidente **JHYMES DE SOUZA RODRIGUES**, CPF 035.261.071-90, 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 **QD 04 CJ E LT 03**; com as metragens **1177.09**; matrículas **0**, 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\$ 150.000,00, Cento e Cinquenta mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 15.000,00, Quinze mil 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.

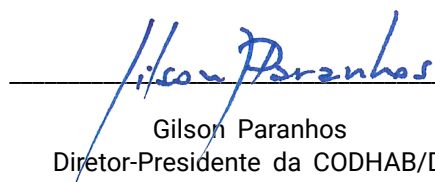
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

AMISTETO
 ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E INQUILINOS SEM
 TETOS DAS QUADRAS 200-PARES - 06.299.516/0001-65

Testemunhas

Nome:
 CPF:

Nome:
 CPF:



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 COMUNITÁRIA ASSISTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL - ACADUR - DF**, CNPJ **23.053.324/0001-93** neste ato representado pelo seu diretor presidente **RONALD CASTELO DE JESUS**, CPF **032.904.941-01**, 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 **QD 11 CJ G LT 01**; com as metragens **2510.0**; matrículas **0**, 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\$ 292.000,00, Duzentos e Noventa e Dois mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 29.200,00, Vinte e Nove mil e Duzentos 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.

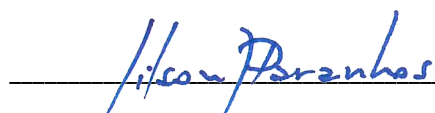
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ACADUR - DF
ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA ASSISTENCIAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL -
23.053.324/0001-93

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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: ARENASCER ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE FUNDO DE QUINTAL DF - ARENASCER**, CNPJ 02.616.651/0001-36 neste ato representado pelo seu diretor presidente **NILDA VITORINA DE ALMEIDA**, CPF 313.445.851-91, 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 **QD 11 CJ G LT 02**; com as metragens **2021.23**; matrículas **0**, 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\$ 240.000,00, Duzentos e Quarenta mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 24.000,00, Vinte e Quatro mil 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.

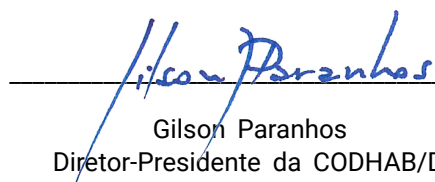
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ARENASCR
 ARENASCR ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE
 FUNDO DE QUINTAL DF - 02.616.651/0001-36

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 FAMILIAR MOCIDADE ADVENTISTA DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO - AFAMAS**, CNPJ 05.432.490/0001-19 neste ato representado pelo seu diretor presidente **AGENILDO NERI DA SILVA**, CPF 478.075.391-00, 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 **QR 119 CJ B LT 01, QR 119 CJ B LT 02, QR 119 CJ B LT 03, QR 119 CJ B LT 04, QR 119 CJ B LT 05, QR 119 CJ B LT 06, QR 119 CJ B LT 07, QR 119 CJ B LT 08**; com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 284.000,00, Duzentos e Oitenta e Quatro mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.400,00, Vinte e Oito mil e Quatrocentos 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.

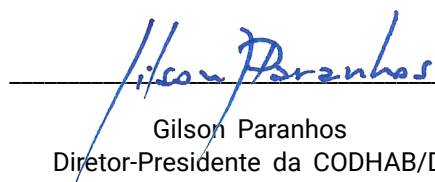
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

AFAMAS
ASSOCIAÇÃO FAMILIAR MOCIDADE ADVENTISTA DO
DISTRITO FEDERAL E ENTORNO - 05.432.490/0001-19

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 NACIONAL DO MOVIMENTO PELA HABITAÇÃO - ANMH**, CNPJ 20.968.679/0001-14 neste ato representado pelo seu diretor presidente **LUCIENE FERREIRA VIEIRA**, CPF 646.024.861-34, 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 **QR 119 CJ B LT 09, QR 119 CJ B LT 10, QR 119 CJ B LT 11, QR 119 CJ B LT 16, QR 119 CJ B LT 17, QR 119 CJ B LT 18, QR 119 CJ B LT 19, QR 119 CJ B LT 20;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 278.400,00, Duzentos e Setenta e Oito mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 27.840,00, Vinte e Sete mil, Oitocentos e Quarenta 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.

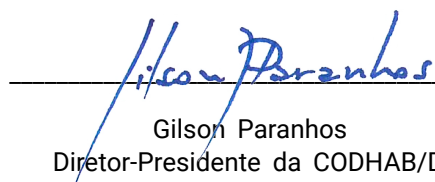
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ANMH
 ASSOCIAÇÃO NACIONAL DO MOVIMENTO PELA
 HABITAÇÃO - 20.968.679/0001-14

Testemunhas

Nome:
 CPF:

Nome:
 CPF:



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: CONSELHO PARA O DESENVOLVIMENTO E CRESCIMENTO DA MULHER - CONDECREM 8 DE MARÇO**, CNPJ 06.207.580/0001-79 neste ato representado pelo seu diretor presidente **NEUZA PEREIRA DE FARIAS**, CPF 537.071.091-00, 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 **QR 119 CJ B LT 21, QR 119 CJ B LT 22, QR 119 CJ B LT 23, QR 119 CJ B LT 24, QR 119 CJ C LT 01, QR 119 CJ C LT 02, QR 119 CJ C LT 03, QR 119 CJ C LT 04;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 281.200,00, Duzentos e Oitenta e Um mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.120,00, Vinte e Oito mil, Cento e Vinte 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.

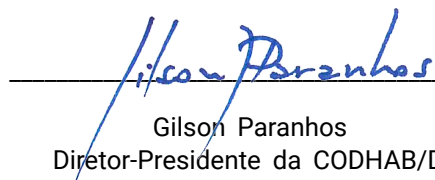
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 CONDECREM 8 DE MARÇO
 CONSELHO PARA O DESENVOLVIMENTO E
 CRESCIMENTO DA MULHER - 06.207.580/0001-79

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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: JUVENTUDE EM ACAO - JUVENTUDE EM ACAO**, CNPJ **02.578.961/0001-03** neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOSE ORLANDO DA SILVA**, CPF **007.073.038-50**, 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 **QR 119 CJ C LT 05, QR 119 CJ C LT 06, QR 119 CJ C LT 07, QR 119 CJ C LT 08, QR 119 CJ C LT 09, QR 119 CJ C LT 10, QR 119 CJ C LT 11, QR 119 CJ C LT 12;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 143.87;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 283.200,00, Duzentos e Oitenta e Três mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.320,00, Vinte e Oito mil, Trezentos e Vinte 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.

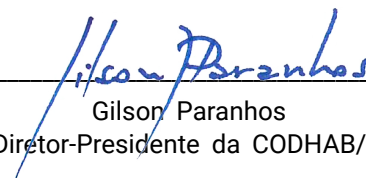
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 JUVENTUDE EM ACAO
 JUVENTUDE EM ACAO - 02.578.961/0001-03

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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: ASCANDANGA - ASCANDANGA**, CNPJ **02.196.049/0001-97** neste ato representado pelo seu diretor presidente **PEDRO LUSTOSA DE OLIVEIRA**, CPF **006.550.431-36**, 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 **QR 119 CJ C LT 13, QR 119 CJ C LT 14, QR 119 CJ C LT 15, QR 119 CJ C LT 16, QR 119 CJ C LT 17, QR 119 CJ C LT 18, QR 119 CJ C LT 19, QR 119 CJ C LT 20;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 278.400,00, Duzentos e Setenta e Oito mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 27.840,00, Vinte e Sete mil, Oitocentos e Quarenta 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.

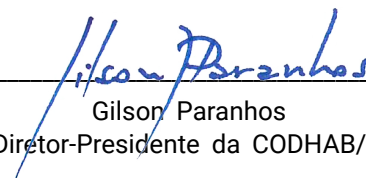
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASCANDANGA
ASCANDANGA - 02.196.049/0001-97

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 COMUNITARIA DOS AGRICULTORES, PRODUTORES E TRABALHADORES FAMILIARES RURAIS DO DF E ENTORNO - ASCAPROTAFR-DFE**, CNPJ 07.075.679/0001-27 neste ato representado pelo seu diretor presidente **LUCAS MARQUES PEREIRA**, CPF 048.012.951-77, 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 **QR 119 CJ C LT 21, QR 119 CJ C LT 22, QR 119 CJ D LT 01, QR 119 CJ D LT 02, QR 119 CJ D LT 03, QR 119 CJ D LT 04, QR 119 CJ D LT 05, QR 119 CJ D LT 06;** com as metragens **143.87, 150.0, 143.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 283.200,00, Duzentos e Oitenta e Três mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.320,00, Vinte e Oito mil, Trezentos e Vinte 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

 ASCAPROTAFR-DFE
 ASSOCIAÇÃO COMUNITARIA DOS AGRICULTORES,
 PRODUTORES E TRABALHADORES FAMILIARES RURAIS
 DO DF E ENTORNO - 07.075.679/0001-27

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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: COOPERATIVA HABITACIONAL DO RECANTO DAS EMAS - COOREMAS**, CNPJ 03.412.091/0001-60 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ROSEANE CRISTINA DA SILVA CHAGAS**, CPF 784.143.691-20, 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 **QR 119 CJ D LT 07, QR 119 CJ D LT 08, QR 119 CJ D LT 09, QR 119 CJ D LT 10, QR 119 CJ D LT 11, QR 119 CJ D LT 12, QR 119 CJ D LT 13, QR 119 CJ D LT 14;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 143.87, 150.0, 143.87, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 282.400,00, Duzentos e Oitenta e Dois mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.240,00, Vinte e Oito mil, Duzentos e Quarenta 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.

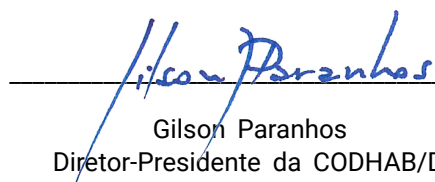
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

COOREMAS
COOPERATIVA HABITACIONAL DO RECANTO DAS
EMAS - 03.412.091/0001-60

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 RECREATIVA COMUNIDADE UNIDA DE SAMAMBAIA-DF - ARCUS-DF**, CNPJ 02.949.994/0001-12 neste ato representado pelo seu diretor presidente **EURIPEDIS DA SILVA MILAGRE**, CPF 121.196.601-15, 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 **QR 119 CJ D LT 15, QR 119 CJ D LT 16, QR 119 CJ D LT 17, QR 119 CJ D LT 18, QR 119 CJ D LT 19, QR 119 CJ D LT 20, QR 119 CJ D LT 21, QR 119 CJ D LT 22;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 143.87, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 280.400,00, Duzentos e Oitenta mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.040,00, Vinte e Oito mil e Quarenta 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.

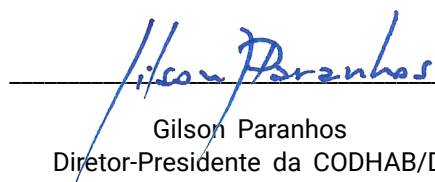
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ARCUS-DF
 ASSOCIAÇÃO RECREATIVA COMUNIDADE UNIDA DE
 SAMAMBAIA-DF - 02.949.994/0001-12

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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 COMUNITÁRIA RADIO LEGAL - LEGAL**, CNPJ **13.721.271/0001-88** neste ato representado pelo seu diretor presidente **FERNANDA MARIA PORTILHO WERNECK**, CPF **709.083.621-53**, 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 **QR 119 CJ E LT 01, QR 119 CJ E LT 02, QR 119 CJ E LT 03, QR 119 CJ E LT 04, QR 119 CJ E LT 05, QR 119 CJ E LT 06, QR 119 CJ E LT 07, QR 119 CJ E LT 08;** com as metragens **143.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 280.400,00, Duzentos e Oitenta mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.040,00, Vinte e Oito mil e Quarenta 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.

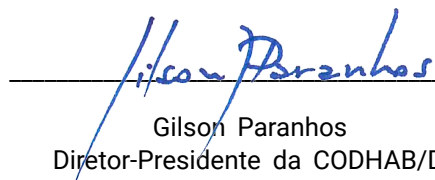
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

LEGAL
ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA RADIO LEGAL -
13.721.271/0001-88

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 HABITACIONAL DOS SERVIDORES ADMINISTRATIVOS DA SSP DA PCDF E DEMAIS MEMBROS DA COMUNIDADE - AHABITTA**, CNPJ **04.116.266/0001-55** neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOYCE BARROS DE OLIVEIRA**, CPF **033.742.301-64**, 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 **QR 119 CJ E LT 09, QR 119 CJ E LT 10, QR 119 CJ E LT 11, QR 119 CJ E LT 12, QR 119 CJ E LT 13, QR 119 CJ E LT 14, QR 119 CJ E LT 15, QR 119 CJ E LT 16;** com as metragens **150.0, 143.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 283.200,00, Duzentos e Oitenta e Três mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.320,00, Vinte e Oito mil, Trezentos e Vinte 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

AHABITTA
ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL DOS SERVIDORES
ADMINISTRATIVOS DA SSP DA PCDF E DEMAIS
MEMBROS DA COMUNIDADE - 04.116.266/0001-55

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 SEM MORADIA DO RECANTO DAS EMAS - ASMERE**, CNPJ 02.519.512/0001-94 neste ato representado pelo seu diretor presidente **RAIMUNDO JOSE DA ROCHA VIANA**, CPF 221.433.601-00, 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 **QR 119 CJ E LT 17, QR 119 CJ E LT 18, QR 119 CJ E LT 19, QR 119 CJ E LT 20, QR 119 CJ E LT 21, QR 119 CJ E LT 22, QR 119 CJ F LT 01, QR 119 CJ F LT 02;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 286.800,00, Duzentos e Oitenta e Seis mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.680,00, Vinte e Oito mil, Seiscentos e Oitenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

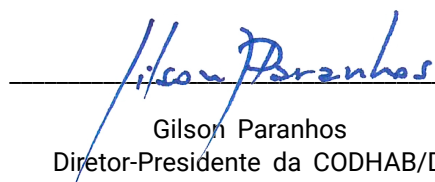
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASMERE
ASSOCIAÇÃO DOS SEM MORADIA DO RECANTO DAS
EMAS - 02.519.512/0001-94

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 PRO MELHORAMENTOS DOS MORADORES DA QR 204 DE SAM - PROMELHORAMENTOS QR 204**, CNPJ **08.069.029/0001-31** neste ato representado pelo seu diretor presidente **MANOEL WANDERLEY CARDOSO**, CPF **284.846.141-15**, 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 **QR 119 CJ F LT 03, QR 119 CJ F LT 04, QR 119 CJ F LT 05, QR 119 CJ F LT 06, QR 119 CJ F LT 07, QR 119 CJ F LT 08, QR 119 CJ F LT 09, QR 119 CJ F LT 10**; com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 166.37, 166.37, 150.0, 150.0, 150.0**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 289.600,00, Duzentos e Oitenta e Nove mil e Seiscentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.960,00, Vinte e Oito mil, Novecentos e Sessenta 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.

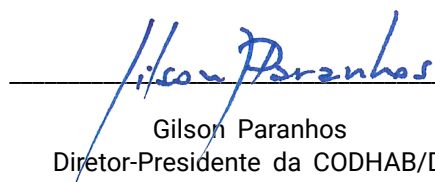
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

PROMELHORAMENTOS QR 204
ASSOCIAÇÃO PRO MELHORAMENTOS DOS
MORADORES DA QR 204 DE SAM - 08.069.029/0001-31

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 SOLIDARIA PROL MORADIA DO DISTRITO FEDERAL - ASPROM-DF**, CNPJ 04.109.147/0001-75 neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARCINO SOUZA BARBOZA**, CPF 308.481.801-00, 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 **QR 119 CJ G LT 01, QR 119 CJ G LT 02, QR 119 CJ G LT 03, QR 119 CJ G LT 04, QR 119 CJ G LT 05, QR 119 CJ G LT 06, QR 119 CJ G LT 07, QR 119 CJ G LT 08**; com as metragens **173.87, 173.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 294.400,00, Duzentos e Noventa e Quatro mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 29.440,00, Vinte e Nove mil, Quatrocentos e Quarenta 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.

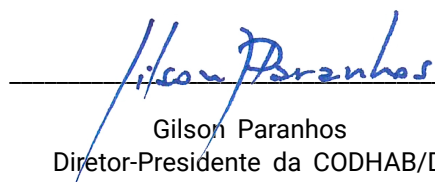
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASPROM-DF
 ASSOCIAÇÃO SOLIDARIA PROL MORADIA DO DISTRITO
 FEDERAL - 04.109.147/0001-75

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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 SOLIDARIAS UNIDAS - ASSUNI**, CNPJ **04.113.405/0001-97** neste ato representado pelo seu diretor presidente **RAMON ALVES DOS SANTOS**, CPF **005.271.751-88**, 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 **QR 119 CJ G LT 09, QR 119 CJ G LT 10, QR 119 CJ I LT 01, QR 119 CJ I LT 02, QR 119 CJ I LT 03, QR 119 CJ I LT 04, QR 119 CJ I LT 05, QR 119 CJ I LT 06**; com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 166.37**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 289.200,00, Duzentos e Oitenta e Nove mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.920,00, Vinte e Oito mil, Novecentos e Vinte 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.

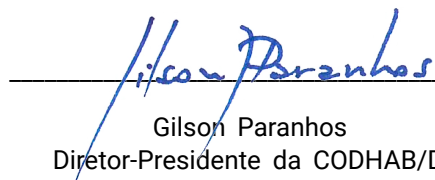
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASSUNI
ASSOCIAÇÃO SOLIDARIAS UNIDAS - 04.113.405/0001-
97

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 MORADORES AMIGOS DO GUARÁ - ASMAG**, CNPJ **04.114.349/0001-05** neste ato representado pelo seu diretor presidente **MARIA APARECIDA DE SOUSA LUCIANO**, CPF **535.399.823-53**, 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 **QR 119 CJ I LT 07, QR 119 CJ I LT 08, QR 119 CJ I LT 09, QR 119 CJ I LT 10, QR 119 CJ J LT 01, QR 119 CJ J LT 02, QR 119 CJ J LT 03, QR 119 CJ J LT 04**; com as metragens **166.37, 150.0, 150.0, 150.0, 173.87, 173.87, 150.0, 150.0**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 294.800,00, Duzentos e Noventa e Quatro mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 29.480,00, Vinte e Nove 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.

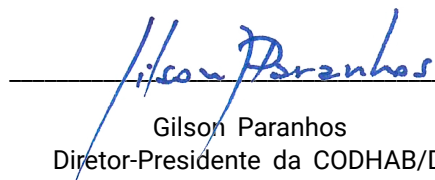
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASMAG
ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES AMIGOS DO GUARÁ -
04.114.349/0001-05

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 BRASILEIRA MORAR LEGAL - ABML**, CNPJ **20.137.905/0001-15** neste ato representado pelo seu diretor presidente **CARLOS MARQUES DE OLIVEIRA**, CPF **313.554.711-68**, 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 **QR 119 CJ J LT 05, QR 119 CJ J LT 06, QR 119 CJ J LT 07, QR 119 CJ J LT 08, QR 119 CJ J LT 09, QR 119 CJ J LT 10, QR 119 CJ K LT 01, QR 119 CJ K LT 02;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 286.800,00, Duzentos e Oitenta e Seis mil e Oitocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.680,00, Vinte e Oito mil, Seiscentos e Oitenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

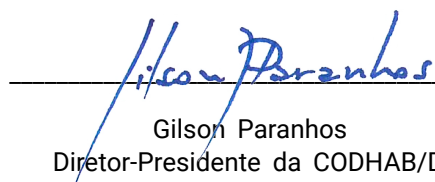
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ABML
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA MORAR LEGAL -
20.137.905/0001-15

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 SOLIDÁRIA DOS INQUILINOS E SEM TETO DO RIACHO FUNDO II - ASISTET**, CNPJ 07.176.976/0001-69 neste ato representado pelo seu diretor presidente **PEDRO HERISSON DE MELO ARAUJO**, CPF 031.328.451-24, 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 **QR 119 CJ K LT 03, QR 119 CJ K LT 04, QR 119 CJ K LT 05, QR 119 CJ K LT 06, QR 119 CJ K LT 07, QR 119 CJ K LT 08, QR 119 CJ K LT 09, QR 119 CJ K LT 10;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 281.200,00, Duzentos e Oitenta e Um mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.120,00, Vinte e Oito mil, Cento e Vinte 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.

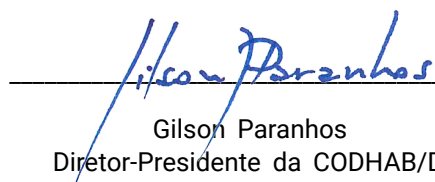
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASISTET
 ASSOCIAÇÃO SOLIDÁRIA DOS INQUILINOS E SEM TETO
 DO RIACHO FUNDO II - 07.176.976/0001-69

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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 DO COMÉRCIO E DA INDÚSTRIA DAS QUADRAS PARES E ÍMPARES DO GUARA II - ACIQPIG**, CNPJ **04.922.595/0001-93** neste ato representado pelo seu diretor presidente **JOSE BEZERRA SOBRINHO**, CPF **474.107.954-68**, 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 **QR 119 CJ K LT 11, QR 119 CJ K LT 12, QR 119 CJ K LT 13, QR 119 CJ K LT 14, QR 119 CJ K LT 15, QR 119 CJ K LT 16, QR 119 CJ K LT 17, QR 119 CJ K LT 18;** com as metragens **150.0, 143.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 280.400,00, Duzentos e Oitenta mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.040,00, Vinte e Oito mil e Quarenta 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.

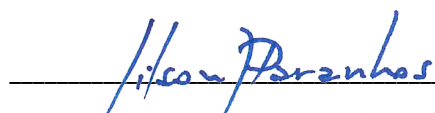
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ACIQPIG
ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO E DA INDÚSTRIA DAS
QUADRAS PARES E ÍMPARES DO GUARA II -
04.922.595/0001-93

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 MORADORES E INQUILINOS DE PATOS DE MINAS - ASMOPATOS**, CNPJ 07.387.857/0002-36 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ELMIR DE SOUZA PIRES**, CPF 011.904.587-72, 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 **QR 119 CJ K LT 19, QR 119 CJ K LT 20, QR 119 CJ K LT 21, QR 119 CJ K LT 22, QR 119 CJ L LT 01, QR 119 CJ L LT 02, QR 119 CJ L LT 03, QR 119 CJ L LT 04;** com as metragens **150.0, 150.0, 143.87, 150.0, 143.87, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 283.200,00, Duzentos e Oitenta e Três mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.320,00, Vinte e Oito mil, Trezentos e Vinte 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.

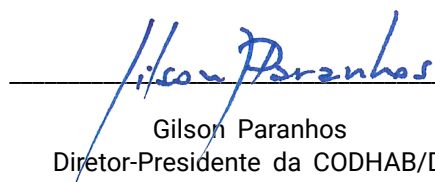
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASMOPATOS
 ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E INQUILINOS DE
 PATOS DE MINAS - 07.387.857/0002-36

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 DAS MULHERES VITORIOSA DO RIACHO FUNDO II - ASMUVERF**, CNPJ 15.486.497/0001-77 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ANTONIO ALVES DE SOUZA**, CPF 316.858.111-91, 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 **QR 119 CJ L LT 05, QR 119 CJ L LT 06, QR 119 CJ L LT 07, QR 119 CJ L LT 08, QR 119 CJ L LT 09, QR 119 CJ L LT 10, QR 119 CJ L LT 11, QR 119 CJ L LT 12**; com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 143.87, 150.0, 143.87**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 282.400,00, Duzentos e Oitenta e Dois mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.240,00, Vinte e Oito mil, Duzentos e Quarenta reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

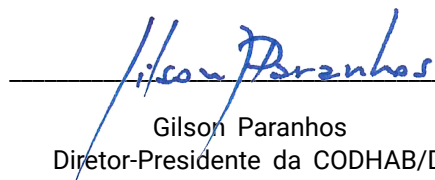
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASMUVIRF
ASSOCIAÇÃO DAS MULHERES VITORIOSA DO RIACHO
FUNDO II - 15.486.497/0001-77

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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 HABITACIONAL SOLIDARIA DO DF E REGIOES - ASSBR-DF**, CNPJ 07.263.425/0001-32 neste ato representado pelo seu diretor presidente **HELENA LUSTOSA NOGUEIRA**, CPF 713.327.903-72, 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 **QR 119 CJ L LT 13, QR 119 CJ L LT 14, QR 119 CJ L LT 15, QR 119 CJ L LT 16, QR 119 CJ L LT 17, QR 119 CJ L LT 18, QR 119 CJ L LT 19, QR 119 CJ L LT 20;** com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0;** matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0,** 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\$ 278.400,00, Duzentos e Setenta e Oito mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 27.840,00, Vinte e Sete mil, Oitocentos e Quarenta 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.

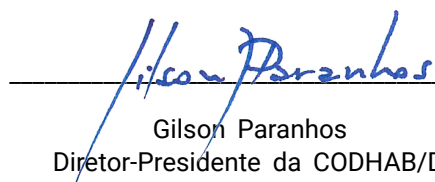
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASSBR-DF
ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL SOLIDARIA DO DF E
REGIOES - 07.263.425/0001-32

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 SOLIDÁRIA OPERÁRIOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO DISTRITO FEDERAL - ASOCC-DF**, CNPJ 04.043.530/0001-78 neste ato representado pelo seu diretor presidente **ANTONIO SILVESTRE DE ARAÚJO**, CPF 258.812.801-72, 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 **QR 119 CJ L LT 21, QR 119 CJ L LT 22, QR 119 CJ M LT 01, QR 119 CJ M LT 02, QR 119 CJ M LT 03, QR 119 CJ M LT 04, QR 119 CJ M LT 05, QR 119 CJ M LT 06**; com as metragens **143.87, 150.0, 143.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 282.400,00, Duzentos e Oitenta e Dois mil e Quatrocentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.240,00, Vinte e Oito mil, Duzentos e Quarenta 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.

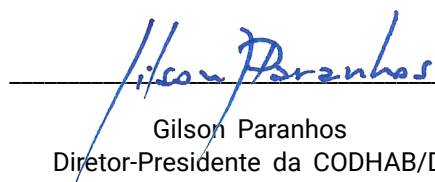
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASOCC-DF
 ASSOCIAÇÃO SOLIDÁRIA OPERÁRIOS DA CONSTRUÇÃO
 CIVIL DO DISTRITO FEDERAL - 04.043.530/0001-78

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



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 NÃO PROPRIETARIADOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS DOS DISTRITO FEDERAL E ENTORNO - ASPROIMOR**, CNPJ **07.395.187/0001-19** neste ato representado pelo seu diretor presidente **LIONIDES GONÇALVES DE SOUZA**, CPF **123.909.761-15**, 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 **QR 119 CJ M LT 07, QR 119 CJ M LT 08, QR 119 CJ M LT 09, QR 119 CJ M LT 10, QR 119 CJ M LT 11, QR 119 CJ M LT 12, QR 119 CJ M LT 13, QR 119 CJ M LT 14**; com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 143.87, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 283.200,00, Duzentos e Oitenta e Três mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 28.320,00, Vinte e Oito mil, Trezentos e Vinte 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.

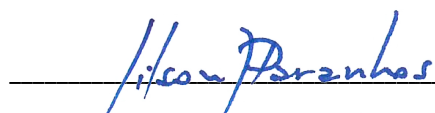
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

ASPROIMOR
ASSOCIAÇÃO DOS NÃO PROPRIETARIADOS DE
IMÓVEIS RESIDENCIAIS DOS DISTRITO FEDERAL E
ENTORNO - 07.395.187/0001-19

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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 INQUILINOS DE FEIRA DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO - ASSIFE**, CNPJ 07.711.754/0001-07 neste ato representado pelo seu diretor presidente **REGINALDO SILVA DE ALCÂNTARA**, CPF 433.139.223-68, 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 **QR 119 CJ M LT 15, QR 119 CJ M LT 16, QR 119 CJ M LT 17, QR 119 CJ M LT 18, QR 119 CJ M LT 19, QR 119 CJ M LT 20, QR 119 CJ M LT 21, QR 119 CJ M LT 22, QR 119 CJ N LT 01, QR 119 CJ N LT 02**; com as metragens **150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 181.37, 146.25**; matrículas **0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 358.000,00, Trezentos e Cinquenta e Oito mil reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 35.800,00, Trinta e Cinco mil e Oitocentos reais à vista**, a título de entrada;

3.1.2. O valor restante será pago em 60 parcelas nos meses subseqüentes 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.

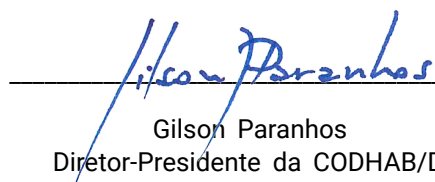
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

 ASSIFE
 ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS DE FEIRA DO DISTRITO
 FEDERAL E ENTORNO - 07.711.754/0001-07

Testemunhas

 Nome:
 CPF:

 Nome:
 CPF:



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

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: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SEM TETO DE SAMAMBAIA - COOHSTESAM**, CNPJ 03.755.707/0001-04 neste ato representado pelo seu diretor presidente **DELFINO DO NASCIMENTO NETO**, CPF 186.374.691-91, 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 **QR 119 CJ N LT 03, QR 119 CJ N LT 04, QR 119 CJ N LT 05, QR 119 CJ N LT 06, QR 119 CJ N LT 07, QR 119 CJ N LT 08, QR 119 CJ N LT 09, QR 119 CJ N LT 10, QR 119 CJ N LT 11, QR 119 CJ N LT 12, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 150.0, 143.87, 150.0, 177.62, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0, 0**, 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\$ 355.200,00, Trezentos e Cinquenta e Cinco mil e Duzentos reais**, que serão pagos da seguinte forma:

3.1.1. O valor de **R\$ 35.520,00, Trinta e Cinco mil, Quinhentos e Vinte 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.

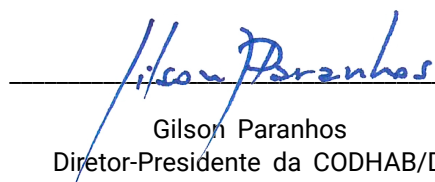
14. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS RESTRIÇÕES GERAIS

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

COOHSTESAM
COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SEM TETO DE
SAMAMBAIA - 03.755.707/0001-04

Testemunhas

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: