

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA Nº 37/23
LEILÃO Nº 01/23
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 72.519/2022
SECRETARIA GESTORA: Secretaria Municipal de Administração.

Contrato de promessa de compra e venda de imóvel que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA** e **VAPT VUPT PLACAS AUTOMOTIVAS COMERCIO E SERVICOS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular de contrato de compra e venda originário do Processo de Leilão supra a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA**, CNPJ/MF nº 44.892.693/0001-40, sita a Rua Joaquim das Neves, 211- Vila Caldas- Carapicuíba- SP, representado neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Marco Aurélio dos Santos Neves**, portador do RG nº. 19.236.215-x e CPF nº. 157.388.248-81, e pelo Secretário de Administração Geral, Sr. **Mario Mauricio da Matta Junior**, portador do RG nº. 24.972.175-2 e do CPF nº. 185.447.638-63, doravante denominado PROMITENTE VENDEDORA e de outro lado a empresa **VAPT VUPT PLACAS AUTOMOTIVAS COMERCIO E SERVICOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.390.461/0001-65, estabelecida à Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, nº 132, Vila Municipal, Carapicuíba, São Paulo legalmente aqui representada na forma de seu Contrato Social e alterações subsequentes pelo Senhor **Winguerson Abrantes Rezende**, portador do CPF nº. 424.557.808-48 e RG nº. 54.127.298-6, doravante denominado PROMITENTE COMPRADOR, declaram terem justo e contratado entre si, mediante as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA OBJETO:

1.1. O objeto do presente contrato é a alienação do bem imóvel, conforme descrito abaixo: ([...] descrição do imóvel, conforme Anexo I do edital)

1.2. O presente compromisso de compra e venda é realizado "ad corpus", considerando-se dessa forma, que o(a) PROMITENTE COMPRADOR examinou criteriosamente as condições físicas do imóvel, lei de zoneamento e Plano Diretor do Município de Carapicuíba.

1.3. O imóvel está sendo vendido no estado físico e jurídico em que se encontra, ficando a cargo e as expensas do PROMITENTE COMPRADOR qualquer eventual regularização que o mesmo julgue necessária, não cabendo, em hipótese alguma, reclamações posteriores.

CLÁUSULA SEGUNDA DO PROMITENTE VENDEDOR:

2.1. O Município de Carapicuíba é proprietário possuidor, a justo título, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas de qualquer natureza, arrestos, sequestro, foro ou pensão, quite de impostos, taxas e tributos até o corrente ano, do imóvel objeto deste contrato.

2.2. O Município vendeu o referido imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR, na forma do Edital de Leilão, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 218.864,00** (Duzentos e Dezoito Mil e Oitocentos e Sessenta e Quatro Reais), que foi pago através de depósito na Conta Corrente da Prefeitura Municipal de Carapicuíba, Conta Corrente nº. 006.00000016-0, Agência 0637, Banco: Caixa Econômica Federal.

2.3. O pagamento somente será considerado quando o valor estiver disponível na conta bancária da Prefeitura Municipal de Carapicuíba, indicada no item 2.2.

CLÁUSULA TERCEIRA DO PROMITENTE COMPRADOR:

3.1. O PROMITENTE COMPRADOR pagou o referido imóvel ao Município, na forma do Edital de leilão, o preço certo e ajustado à vista conforme definido na Cláusula Segunda.

3.2. O PROMITENTE COMPRADOR está ciente do estado físico e jurídico em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, responsabilizando-se, exclusivamente, por qualquer eventual regularização que o mesmo julgue necessária, não cabendo, em hipótese alguma, reclamações posteriores.

CLÁUSULA QUARTA DA INALIENABILIDADE E INTRANSFERIBILIDADE DOS IMÓVEIS:

4.1. O imóvel ora vendido, só poderá ser transferido à terceiro, após escrituração e registro em nome do promitente comprador.

4.2. O valor ofertado, expresso em reais, foi pago à VISTA, diretamente ao Município de Carapicuíba.

CLÁUSULA QUINTA DA ESCRITURA PÚBLICA:

5.1. A Escritura Pública de Compra e Venda será transmitida no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a assinatura deste instrumento.

5.2. A transmissão da Escritura Pública de Compra e Venda fica condicionada à plena quitação do valor constante do item 2.2 da cláusula segunda.

5.3. Caberá ao PROMITENTE COMPRADOR à iniciativa e os meios necessários à lavratura e registro da escritura pública, inclusive quanto à obtenção de guias e demais documentos pertinentes.

5.4. Todas as despesas que decorrerem da lavratura da Escritura Pública e respectivos registros correrão por conta do PROMITENTE COMPRADOR, bem como impostos, taxas, emolumentos e afins.

CLÁUSULA SEXTA DAS DESPESAS GERAIS:

6.1. A partir da assinatura do presente instrumento, correrão, por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, e por este deverá ser pago nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome da PREFEITURA, ou de terceiros, assim como serão, desde já, de sua inteira responsabilidade, as despesas com o registro deste instrumento e da escritura definitiva de Compra e Venda no Registro de Imóveis, emolumentos notariais, e outros de qualquer natureza decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do Importo de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA DOS CASOS OMISSOS:

7.1. Os casos omissos serão resolvidos por acordo entre as partes, à luz da legislação, da jurisprudência e da doutrina aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA OITAVA DO FORO:

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de Carapicuíba, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, pactuado, é lavrado o presente contrato de promessa de compra e venda em 02 (duas) vias de igual forma e teor, o qual, depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e pelas testemunhas abaixo.

Carapicuíba, 22 de Maio de 2023.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA
Marco Aurélio dos Santos Neves – Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAPICUÍBA
Mario Mauricio da Matta Junior - Secretário de Administração Geral

VAPT VUPT PLACAS AUTOMOTIVAS COMERCIO E SERVICOS LTDA
Winguerson Abrantes Rezende - Promitente Comprador

Testemunhas:

Nome: _____
RG: _____

Nome: _____
RG: _____

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente tem por finalidade a alienação, por leilão, do imóvel de propriedade da Prefeitura de Carapicuíba, conforme descrição que segue:

1.1.1. O imóvel se localiza no Município de Carapicuíba/SP:

Lote	Identificação	Endereço	Área Construída (m²)	Área Total (m²)	Matrícula
02	Prédio	Rua Osvaldo Mazzone, 22 Parque Jandaia	1.068,00	268,00	5.112

2. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E VENDA:

2.1- Condições de Venda: Os bens serão vendidos pela **MAIOR OFERTA**, a partir do preço mínimo estabelecido para o lote, para pagamento em moeda corrente nacional, na formata da legislação vigente, sob as seguintes condições:

a) O Contrato de Promessa de Compra e Venda será assinado pelo Arrematante/Adquirente em até 05(cinco) dias úteis a contar da homologação do processo de licitação e adjudicação do objeto, com a comprovação do pagamento do item 2.2;

b) A escritura definitiva, a ser providenciada pelo adquirente/adjudicatário às suas expensas, deverá ser lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda com o pagamento do saldo final da proposta vencedora do certame, na ocasião da assinatura da escritura de compra e venda, através de depósito em conta bancária.

2.2 Condições de Pagamento:

a) SINAL – O arrematante deverá efetuar o pagamento do sinal, correspondente a 20% (vinte por cento) do lance vencedor por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) em favor do Município de Carapicuíba (terá a natureza jurídica de Arras, na forma do artigo 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro), em até 48 (quarenta e oito) horas após o encerramento da sessão.

b) SALDO REMANESCENTE – O pagamento do saldo remanescente de 80% (oitenta por cento) do lance vencedor será feito de uma só vez, em única parcela, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data prevista para o pagamento do sinal, independentemente da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

3. DA VISITAÇÃO DO IMÓVEL:

3.1 A visitação ao imóvel fica franqueada aos interessados, até **dia 24 de abril de 2023, em horário a ser previamente marcado, através do e-mail: admfrota@carapicuibas.gov.br**, ocasião em que poderão tomar conhecimento de todas as suas condições e particularidades.

3.2 De qualquer forma, realizando ou não a visitação, está afastada a possibilidade de os interessados alegarem desconhecimento do estado dos bens aos que realizarem visita de vistoria será fornecido o devido atestado.

3.3. Os bens imóveis estão sendo vendidos de acordo com os documentos existentes, no estado e condições de uso e funcionamento, conservação, localização, quantidade, formas de utilização e ocupação como se encontram, sob a forma *'ad corpus'* e, consoante especificações, área, metragens, divisas e confrontações constantes das correspondentes matrículas e outras descritas junto ao respectivo bem, conforme Anexo II.

3.4. Divergências entre a real situação dos bens e sua documentação (quanto a especificações, área, metragens, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outra), realização de parcelamento, desmembramento, re desmembramento, unificação, desapropriação e de outras limitações e restrições de caráter ambiental envolvendo os imóveis, subdivisão ou retificação de área ou de metragens, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua/endereço porventura incorretos, colocação/reposição/regularização de divisas (se case/ou outras) etc., inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que integravam ou que deveriam integrar os bens na sua origem, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e a expensas do arrematante/adquirente, não cabendo redução do preço ou compensação, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte da Prefeitura de Carapicuíba;

3.5. Na hipótese de o imóvel encontrar-se ocupado ou que venha a ser invadido/ocupado no decorrer do presente processo licitatório, ou após a sua arrematação/aquisição, todas as gestões, providências, despesas e demais conseqüências com a desocupação-inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes, e/ou outros serão de exclusiva responsabilidade do arrematante/adquirente e não ensejarão ressarcimento, indenização a qualquer título por parte da Prefeitura de Carapicuíba ou direito de retenção, mesmo na hipótese de insucesso nessas demandas.

4. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE/TITULARIDADE:

4.1 Responsabilidades do Arrematante/Adquirente: Serão de responsabilidade única e exclusiva do arrematante/adquirente não cabendo ressarcimento ou indenização por parte da Prefeitura de Carapicuíba, assim como as gestões, providências, obtenção de documentos e custeio de despesas necessárias à transferência de propriedade dos bens arrematados/adquiridos. São eles:

I – Todos os impostos, taxas e contribuições/declarações de qualquer natureza, faturas de energia elétrica, de água, condomínio, se houver, e quaisquer outros encargos/obrigações, devidos ou gerados a partir da data da arrematação/aquisição dos bens;

II - Todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, custas, emolumentos e/ou quaisquer outras despesas decorrentes ou relacionadas com a transferência de propriedade ou da cessão de direitos, tais como ITBI, Funrejus, laudêmio, alvará, lavratura da escritura pública, registro/averbação no competente registro imobiliário, certidões, reconhecimento de firmas, autenticações e demais documentos necessários etc.;

III - Regularização de obras civis não devidamente averbadas/aprovadas, e/ou averbadas, porém já não mais existentes, junto ao respectivo Registro de Imóveis, Prefeitura, INSS, IAP, Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes;

IV - A assinatura do compromisso de compra e venda após a convocação será consumada no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data do pagamento integral do preço, e a lavratura da escritura pública após a quitação, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

V - Estas iniciativas deverão ser noticiadas à Prefeitura de Carapicuíba no momento da adoção/conclusão dessas providências.

VI - Na eventualidade de qualquer ação judicial envolvendo os bens objeto da presente venda, bem como da existência de contrato de arrendamento, comodato, parceria, locação ou de qualquer outro por ventura celebrado com proprietários anteriores dos bens, a Prefeitura de Carapicuíba, autoriza, desde já, e o arrematante/adquirente concorda e aceita, a Sub-rogação dos direitos e obrigações decorrentes de tais atos, exceto o estabelecido no Inciso VII, abaixo.

VII – Fica expressamente estabelecido que eventuais créditos decorrentes de ação judicial envolvendo os bens licitados ou dos contratos referidos no inciso VI, acima, depositados ou não a qualquer tempo, inclusive após a data da arrematação-relativa ao período anterior à data da presente arrematação/aquisição, serão devidos à Prefeitura de Carapicuíba.

5. JUSTIFICATIVA PÚBLICA E POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:

5.1. A Alienação de um bem público é promover a transferência da posse e da titularidade de algum item, móvel ou imóvel, que integra o acervo patrimonial da administração pública. A Cessão de um bem público é promover a transferência de utilização de algum item, móvel ou imóvel, que integra o acervo patrimonial da administração pública, para particulares; de acordo com o interesse da Administração Pública. O patrimônio público possui como características a inalienabilidade, a impenhorabilidade, a imprescritibilidade e a não onerabilidade. Devendo existir para suprir demanda estatal e populacional. E contando sempre, portanto, com rígida proteção legal e administrativa. Todavia, uma vez já sem uso e, portanto, acarretando ônus econômico financeiro à instituição pública, itens móveis ou imóveis, que integram o acervo patrimonial, podem ser vendidos, doados, permutados, dado sem pagamento etc. Desde que sejam respeitadas as determinações legais pertinentes. Pode o patrimônio de uma entidade pública ser alienado para Pessoa jurídica ou física; Entidade pública; ou mesmo privada.

5.2. Os imóveis citados encontram-se desativados e desocupados, além de não possuírem espaço atualmente para comportarem órgão público, geram prejuízo ao erário público, pois necessitam de manutenção e vigilância constante para evitar possíveis depredações e invasões.

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote 02 - Localizado na Rua Osvaldo Mazzonetti, nº 22, Pq. Jandaia, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba com a matrícula nº 5.112, descrição: Prédio comercial, com 1068 m² de área construída, sendo o pavimento térreo, 1º pavimento, e 2º pavimento e 3º pavimento com 267 m² cada, formado por dois segmentos, sendo um reto de 13,05m (treze metros e cinco centímetros) para a Rua Osvaldo Mazzonetti e Rua Benedita Dionisia; 20,02m (vinte metros e dois centímetros) do lado direito de quem de frente olha o terreno confrontando com a Rua Benedita Dionisia; 22,00m (vinte e dois metros) do lado esquerdo confrontando com o lote nº 04-A; e 1,36m (um metros e trinta e seis centímetros) nos fundos confrontando com parte do lote nº 02-B; encerrando a área de 268,00m (duzentos e sessenta e oito metros quadrados).CADASTRO MUNICIPAL: 23232.52.50.0001.00.000-1.

VALOR DO LEILÃO R\$ R\$ 218.864,00 (DUZENTOS E DEZOITO MIL E OITOCENTOS E SESENTA E QUATRO REAIS)

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

PROMITENTE VENDEDOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA
PROMITENTE COMPRADOR: VAPT VUPT PLACAS AUTOMOTIVAS COMERCIO E SERVICOS LTDA
CONTRATO Nº: 37/23
OBJETO: ALIENAÇÃO DE IMÓVEL
ADVOGADO: Dr. WLADIMIR ANTZUK SOBRINHO - OAB nº 109197 - E-mail: w.antzuk@gmail.com

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados: 1. Estamos CIENTES de que: a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico; b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP; c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil; d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s); e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados. 2. Damo-nos por NOTIFICADOS para: a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação; b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Carapicuíba, 22 de Maio de 2023.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:-

Nome: **Marco Aurélio dos Santos Neves**
Cargo: Prefeito
CPF: 157.388.248-81

Assinatura: _____

RESPONSÁVEL PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME:-

Nome: **Marco Aurélio dos Santos Neves**
Cargo: Prefeito
CPF: 157.388.248-81

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: **Marco Aurélio dos Santos Neves**
Cargo: Prefeito
CPF: 157.388.248-81

Assinatura: _____

Nome: **Mario Mauricio da Matta Junior**
Cargo: Secretário de Administração Geral
CPF: 185.447.638-63

Assinatura: _____

Pela contratada:

Nome: **Winguerson Abrantes Rezende**
Cargo: Representante Legal
CPF: 424.557.808-48

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: **Mario Mauricio da Matta Junior**
Cargo: Secretário de Administração Geral
CPF: 185.447.638-63

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome: **Mario Mauricio da Matta Junior**
Cargo: Secretário de Administração Geral
CPF: 185.447.638-63

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: Fiscalizar Contrato
Nome: **Rosangela Aparecida dos Santos**
Cargo: Auxiliar Administrativo
CPF: 177.112.848-88

Assinatura: _____

(*) - O Termo de Ciência e Notificação e/ou Cadastro do(s) Responsável(is) deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e Notificação, será ele objeto de notificação específica. *(inciso acrescido pela Resolução nº 11/2021).*