



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

**CERTAME LICITATÓRIO: CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº. 02/2016**

**PROMITENTE VENDEDOR: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD/SP**

**PROMITENTE COMPRADOR: R. C. DAROZ EIRELI EPP**

**VIGÊNCIA: VIDE CLÁUSULA OITAVA**

**VALOR: R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)**

**CONTRATO DCL N.º 11/2016.**

## **TERMO DE CONTRATO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, QUE FAZEM ENTRE SI PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFARD/SP E R. C. DAROZ EIRELI EPP**

O **MUNICÍPIO DE RAFARD**, por intermédio da Prefeitura Municipal, situada na Praça Independência nº0100, Bairro: centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 44.723.757/0001-89, doravante denominado **PROMITENTE VENDEDOR**, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **Sr. ANTONIO CESAR RODRIGUES MOREIRA**, titular da Cédula de Identidade R.G. n.º. [REDACTED], inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], e a empresa **R. C. DAROZ EIRELI EPP**, situada na Rua Jornalista Jose Miguel Bozio, nº 304, Bairro Centro, na Cidade de Rafard, Estado de São Paulo, CEP 13.370-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.279.908/0001-98, doravante denominada **PROMITENTE COMPRADOR**, neste ato representada por **ROBERTO CARLOS DAROZ**, inscrito no CPF nº [REDACTED] e RG nº [REDACTED], firmam o presente contrato administrativo, decorrente da **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 02/2016**, regendo-se o presente instrumento pela Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, mediante as condições e cláusulas seguintes:

**PRIMEIRA** - O **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo proprietário e possuidor da **GLEBA DE TERRA** situada nesta cidade de Rafard, Comarca de Capivari-SP., com frente para a Rua Emílio Vendramim, contendo a área de 6.346,00 m2, devidamente descrita na matrícula nº. 48.214 do Oficial de Registro de imóveis e Anexos da Comarca de Capivari, a qual foi autorizada a venda por força da Lei Municipal nº 221/2014.

**SEGUNDA** - O preço certo, justo e contratado entre as partes para a alienação da referida área de terras é de **R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais)** nas condições estabelecidas na Lei Municipal nº 221/2014 e na proposta apresentada pela **PROMITENTE COMPRADORA**, em **R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais)** mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de **20 % (vinte por cento)** do valor proposto, e deverá ser quitada no ato da assinatura deste instrumento.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

**GLEBA DE TERRAS, designada Lote 17, com 6.346,00m<sup>2</sup>, com frente para a Rua Emílio Vendramim, objeto da matrícula nº 48.214, do Cartório de Registro de Imóveis de Capivari/SP**

**Cadastro Municipal nº 2.810, Zona 07, Setor 05, Quadra 03, Lote 107**

**Valor da Proposta para a aquisição: R\$ 395.000,00 (Trezentos e noventa e cinco mil reais).**

**Forma de Pagamento: em 06 (seis) parcelas a saber.**

**1ª. parcela ou parcela única: R\$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais).**

**2ª. parcela: R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais).**

**3ª. parcela: R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais).**

**4ª. Parcela: R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais).**

**5ª. parcela: R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais).**

**6ª. parcela: R\$ 63.200,00 (sessenta e três mil e duzentos reais).**

**Valor Global para a aquisição: R\$ 395.000,00 (Trezentos e noventa e cinco mil reais).**

**Parágrafo Primeiro.** As demais parcelas terão seus vencimentos em 30, 60, 90, 120 e 150 dias após o pagamento da primeira parcela.

**Parágrafo Segundo.** O pagamento dos valores ofertados para aquisição do imóvel relacionado neste instrumento e em seus anexos deverá ser efetuado junto à Tesouraria Municipal da Prefeitura de Rafard, à Praça Independência, nº 100, bairro Centro, cidade de Rafard, Estado de São Paulo, das 10h00 às 16h00, em dias úteis, mediante guias de recolhimento próprias, da forma declinada pela proponente em sua proposta.

**Parágrafo Terceiro.** A falta de pagamento de qualquer dessas parcelas de preço, nos prazos indicados no Modelo de Planilha/Proposta Comercial (Anexo II) sujeitará o licitante aos encargos financeiros previstos no Parágrafo segundo desta cláusula e às penalidades previstas abaixo, ensejando, conforme o caso, a desclassificação do licitante, a rescisão do contrato e a reversão da posse do(s) imóvel(is) ao Município, como se previu no item aqui destacado.

**Parágrafo Quarto.** O inadimplemento da parcela inicial de preço de 20% (vinte por cento) do valor proposta para compra, nos prazos referidos no Anexo II (Proposta Comercial), ensejará de pronto a desclassificação do licitante vencedor, com a convocação imediata dos licitantes classificados em ordem subsequente, na forma da Lei nº 8.666/93.

**Parágrafo Quinto.** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das outras parcelas de preço, referidas no Anexo II (Proposta Comercial), verificar-se-ão as consequências seguintes:

a) Correção do valor da parcela em atraso pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA *pro rata die* a partir da data do vencimento até a data do efetivo pagamento, e



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor em atraso;

b) Rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, com a consequente reversão da posse do imóvel para o Município, na hipótese de o atraso no pagamento de qualquer parcela, exceder de 30 (trinta) dias, contados da data do seu vencimento original, previsto neste edital e no contrato.

**TERCEIRA** - Caberá ao PROMITENTE COMPRADOR a obtenção dos licenciamentos e registros individuais dos empreendimentos a serem implantados, bem como todas as despesas decorrentes da instalação, uso e manutenção do bem imóvel alienado, além de tributos municipais, estaduais e federais incidentes.

## **QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE COMPRADORA:**

**I** – erigir na área objeto deste instrumento, prédio com área construída mínima equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da área do imóvel e instalar nesse prédio empresa com atividades voltada para a indústria ou prestação de serviços, conforme especificações do Plano de Negócios;

**II** – aprovar a respectiva planta da construção junto à Prefeitura, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, e dar início às obras no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ambos contados da data de assinatura deste instrumento;

**III** – dar início às atividades da empresa no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados da assinatura de instrumento, cuja prova se fará com a juntada ao processo administrativo da cópia da Nota fiscal emitida pela PROPONENTE COMPRADORA;

**IV** – Os produtos industrializados ou serviços prestados deverão ser faturados no Município de Rafard;

**V** – a PROMITENTE COMPRADORA deverá efetuar os pagamentos de impostos e taxas e outras obrigações para com a Fazenda Municipal, rigorosamente no prazo estabelecido em lei, não podendo deixar quaisquer débitos pendentes junto à Dívida Ativa do Município, sob pena de revogação desse instrumento;

**VI** – Manter a quantidade mínima de 05 (cinco) empregados registrados, bem como seu efetivo funcionamento durante todo o prazo de vigência deste instrumento;

**VII** – a PROMITENTE COMPRADORA deverá empregar em seu quadro de funcionários pessoas residentes no Município de Rafard, em número nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) da quantia total de seus empregados, desde que a mão de obra necessária esteja disponível entre os residentes do Município.

**VIII** - Dar aos imóveis a destinação prevista no Edital e no presente contrato - e também expressa no Plano de Negócio (Anexo VI) - sob pena de incorrer nas sanções e consequências e contratualmente estipuladas e naquelas cominadas na Lei nº. 8.666/93;

**IX** - Cumprir, na forma e nos prazos estabelecidos neste edital, em seus anexos e no contrato todas as obrigações assumidas, principalmente as relacionadas aos prazos constantes do



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

Plano de Negócios (Anexo VI), do item 3 do Edital e seus subitens e das cláusulas contratuais atinentes. O eventual descumprimento - conforme o caso - implicará na aplicação de multas, rescisão do contrato, revogação da escritura pública de cessão e na perda de todos os direitos ora concedidos, ensejando a reintegração de posse do (s) imóvel (is) pela Prefeitura Municipal de Rafard, inclusive, das benfeitorias edificadas ou implantadas pela concessionária, sem direito a indenização;

**X** - Responder civil e criminalmente por si, seus empregados ou prepostos, por danos materiais e morais causados a terceiros, usuários e funcionários dentro do espaço de concessão, sem a responsabilidade solidária do Município;

**XI** - Arcar, exclusivamente, com a responsabilidade pela contratação, subordinação, controle e fiscalização de sua mão-de-obra, que a ele, concessionário, exclusivamente se vinculará, pagando os correspondentes salários e encargos trabalhistas, sociais e fiscais. Caso o Município seja diretamente acionado por qualquer empregado do concessionário, a ele caberá indenizar a Fazenda Pública Município das verbas trabalhistas, sociais e indenizações que esta venha, circunstancialmente, ser compelida a pagar;

**XII** - Respeitar todas as determinações da legislação ambiental e, conseqüentemente, obter os licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive junto ao IBAMA e FEAM, se for o caso;

**XIII** - Efetuar o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais; encargos e outros ônus que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis que são objeto de cessão e sobre as atividades que neles venham a ser desenvolvidas;

**XIV** - Conservar a área permitida em boas condições de conservação, uso, higiene e limpeza;

**XV** - Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as edificações, instalações ou a utilização do terreno em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução, a critério da fiscalização do Município;

**XVI** - É vedado ao adquirente, antes da outorga da escritura definitiva, dar como garantia, a qualquer título e em qualquer transação legal, os direitos e obrigações decorrentes do contrato de concessão ou as edificações, instalações e benfeitorias nele edificadas, sob pena de resolução deste instrumento.

**XVII** - É vedado ao concessionário subconceder ou ceder os imóveis, no todo ou em parte, a terceiros, a qualquer título, gratuito ou oneroso, bem como as construções que as edificações que neles serão erigidas, sob pena de rescisão do contrato, revogação da escritura e aplicação de outras sanções previstas na legislação de regência, salvo prévia autorização da Administração Municipal

## **QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE VENDEDORA**

**I** - Expedir as licenças e alvarás para a utilização do imóvel, sua localização, edificação de infraestrutura e funcionamento da empresa que nele se instalará, desde que observados os prazos estabelecidos neste Edital e no contrato, segundo as leis locais de regência da matéria.

**II** - Fiscalizar permanentemente o estrito cumprimento das obrigações contratualmente assumidas pelo adquirente, principalmente as relativas à aprovação do projeto; ao respeito às normas de edificação e de meio ambiente municipais; as concernentes ao início e término



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

da edificação das instalações; princípio do funcionamento, geração de empregos e recolhimento de tributos.

**III** - Aplicar as penalidades regulamentares, contratuais e legais aos adquirentes, quando necessário e verificado qualquer inadimplemento de condição e obrigação legal ou contratualmente fixada, assegurando-lhes o direito de ampla defesa e contraditório.

**IV** - Extinguir o presente compromisso de compra e venda, revogar a escritura respectiva e aplicar as demais sanções estabelecidas no Edital, e neste contrato e na legislação própria, nas hipóteses previstas nestes instrumentos.

**V** - Zelar pela efetiva destinação do imóvel às finalidades previstas neste instrumento e no contrato, para aferição de benefícios à comunidade e para a satisfação do interesse público, cujo descumprimento implicará nas penalidades legal e contratualmente cominadas.

**VI** - Promover medidas e zelar pelo seu cumprimento, que visem ao estímulo do aumento da qualidade, produtividade, geração de empregos e de renda - no desempenho das atividades dos adquirentes - e à preservação do meio-ambiente e conservação da área adquirida.

## **SEXTA – DAS PENALIDADES E RESCISÃO**

**I** - Nos termos do art. 77 da Lei nº 8.666/93, a inexecução total ou parcial do contrato enseja a aplicação de multas e penalidades, podendo implicar na sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas neste Edital, no contrato e na própria lei de regência, nas hipóteses previstas nesse artigo.

**II - Entre as penalidades possíveis de aplicação**, encontram-se as seguintes hipóteses:

a) Caso o Promitente Comprador incorra em atrasos na execução de suas obrigações, ou descumpra obrigações decorrentes do contrato, incorrerá ele em sanções previstas neste instrumento e em penalidades administrativas e legais, aplicado pela Administração Pública, assegurado o direito de defesa e contraditório;

**III** - Constituem motivo para rescisão do contrato:

a) O não cumprimento de cláusulas contratuais, Lei Municipal nº 221/2014, especificações, projetos, prazos e outras obrigações contratualmente previstas;

b) O cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;

c) A lentidão do seu cumprimento, levando a Administração a comprovar a impossibilidade da conclusão das obras a serem edificadas no terreno adquirido, nos prazos estipulados;

d) O atraso injustificado no início da obra e nas outras etapas fixadas neste Edital e em seus anexos, reproduzidas no contrato;

e) A paralisação das obras e/ou do funcionamento da empresa PROMITENTE COMPRADOR, depois de iniciadas suas atividades, sem justa causa e prévia comunicação à Administração;

f) A cessão parcial ou total do imóvel e dos direitos e deveres decorrentes do contrato a terceiros, a qualquer título, e a alteração ou transferência do controle acionário da empresa cessionária – sem aprovação prévia do Município – bem como a sua fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no edital e neste instrumento;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

- h) O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;
- i) A decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial do Promitente Comprador;
- j) A dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado, antes da outorga da escritura definitiva de compra e venda;
- k) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- l) Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- m) O não pagamento ou o atraso superior a 30 (trinta) dias dos pagamentos devidos à Administração decorrentes da quitação da parcela inicial ou das prestações do preço ofertado, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- n) O desvio de finalidade na utilização do imóvel adquirido, relativamente ao uso indicado no Edital, seus anexos e no contrato;
- o) Outras razões contratualmente previstas em cláusulas próprias.

#### **IV - A rescisão do contrato** poderá ser:

- a) Determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nas alíneas "a" a "o" do item 17.3;
- b) Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo, desde que haja relevante interesse público a justificá-la, devidamente motivado em ato escrito que integrará o processo licitatório;
- c) Judicial, nos termos da legislação.

**V -** Nos casos de rescisão do contrato, ocorrerá a devolução do imóvel ao Município, para quem a posse reverterá, ficando este autorizado a dela reintegrar-se.

**SÉTIMA** - Caso ocorra a resolução deste compromisso, por qualquer motivo, o adquirente não terá direito ao ressarcimento da primeira parcela, sendo que os demais valores pagos com relação ao preço, após terem sido abatidos todos os encargos devidos, serão reembolsados abatendo-se o tempo de uso e retenção do imóvel, calculado à base de 1% (um por cento) sobre o valor total do imóvel, por mês de posse exercida pelo PROMITENTE COMPRADOR, a partir da data da assinatura do contrato e compromisso.

**OITAVA** - Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos contados da data do início das atividades da empresa, tendo sido cumpridas todas as condições constantes deste instrumento de compromisso de compra e venda e estando com todos os impostos municipais em dia, será outorgada ao PROMITENTE COMPRADOR escritura definitiva de compra e venda.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

**NONA - Mesmo após a outorga da respectiva escritura aos adquirentes do imóvel, este não poderá ter destinação diversa daquelas previstas na Lei Municipal nº 221/2014, no Edital, no Plano de Negócios e neste instrumento.**

**DÉCIMA** - As despesas decorrentes da escrituração do imóvel, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e quaisquer outros serão de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

**DÉCIMA PRIMEIRA** – A PROMITENTE COMPRADORA declara ter exposto conhecimento dos dispositivos legais relativos ao Distrito Industrial, obrigando-se a observá-los na íntegra, bem como reconhece os direitos da Administração Municipal previstos no artigo 77 da Lei 8666/93.

**DÉCIMA SEGUNDA** – A PROMITENTE COMPRADORA, através de seus representantes, declara ter pleno conhecimento e aceita as seguintes condições constantes do Edital:

I – Que a venda é realizada em caráter “AD CORPUS” e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram. As áreas e dimensões do imóvel, constantes deste contrato e do Edital, são de caráter secundário, e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente, ainda que a diferença exceda 1/20 (um vinte avos).

II – Necessitando o imóvel de retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à sua legalização (edificações, benfeitorias e terreno), todas as despesas decorrentes desta correrão por conta do adquirente.

III – Uma vez que o imóvel está ocupado por permissionário ou invasor, assume expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse.

IV - São também de responsabilidade do adquirente os débitos apurados junto ao INSS, relativos aos imóveis construídos, demolidos, reformas ou com construções em andamento, não averbadas no cartório de imóveis competente.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RAFARD

CNPJ (MF) 44.723.757/0001-89

Praça Independência, 100

TELEFONE: (19) 3496 7520

CEP 13370-000 RAFARD-SP

FAX: (19) 3496 7539

site: [www.rafard.sp.gov.br](http://www.rafard.sp.gov.br)

---

V - O fato de não conhecer devidamente o imóvel e as condições em que se encontra não serão consideradas como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

**DECIMA TERCEIRA** - O Foro do contrato será o da Comarca de Capivari/SP, excluído qualquer outro.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente termo foi lavrado em 3 (três) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Rafard, 01 de Julho de 2016.

**PROMITENTE VENDEDOR:  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RAFARD  
ANTONIO CESAR RODRIGUES MOREIRA  
PREFEITO MUNICIPAL**

**PROMITENTE COMPRADOR:  
R. C. DAROZ EIRELI EPP  
ROBERTO CARLOS DAROZ  
SOCIO – REPRESENTANTE LEGAL  
CPF/MF: 068.462.918-65**

**TESTEMUNHAS:**

**Nome: MARCEL LUIS BERTELLI**

**RG:**   
**CPF:** 

**Nome: MATEUS BARRATELLA**

**RG:**   
**CPF:** 