CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Cláusula 1ª – Identificação das Partes

1.1. Na qualidade de PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES):

COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIFIEMG LTDA. SICOOB CREDIFIEMG, inscrita no CNPJ sob o nº. [redacted], com sede na Av. do Contorno, 4520, 4º andar, bairro Funcionários, Belo Horizonte - MG, neste ato representada por MARCIO MIKIO CORREA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de Identidade nº MG-[redacted], inscrito no CPF sob o nº [redacted] residente e domiciliado na rua Descalvado, 244, bairro Renascença, Belo Horizonte - MG, CEP 31.130-610; e MARCIA DE OLIVEIRA ROCHA**,** brasileira, divorciada, administradora, portadora da Cédula de Identidade nº[redacted] Inscrita no CPF sob o nº [redacted], residente e domiciliada na rua Serravite, 107, bairro Floresta, Belo Horizonte - MG, CEP 31.015-220, ***doravante denominada simplesmente como "VENDEDOR", mesmo se tratando de masculino ou feminino, singular ou plural***;

1.2. Na qualidade de PROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES):

CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DE MINAS GERAIS, inscrito no CNPJ sob o nº [redacted], com sede na rua da Bahia, 1477, bairro de Lourdes, Belo Horizonte - MG, neste ato representado por, Raphael Castro Mota, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº MG [redacted], inscrito no CPF nº [redacted] residente e domiciliado na Rua Tapajós, 567 no bairro Melo na cidade de Montes Claros/MG, CEP 39401-065, ***doravante denominado simplesmente como "COMPRADOR", mesmo se tratando de masculino ou feminino, singular ou plural***;

1.3. Pelo presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda as partes acima nomeadas e qualificadas têm entre si, ajustadas e contratadas, neste instrumento, as cláusulas e condições seguintes livremente pactuadas e aceitas que se obrigam a respeitar:

Cláusula 2ª – Do Objeto deste Contrato

2.1. Constitui objeto de compra e venda o imóvel formado pela casa de nº 1491 à rua da Bahia, e seu terreno parte do lote 06 do quarteirão 23, da 4ª. secção Urbana, com área, limites e confrontações de acordo com a planta cadastral respectiva. Imóvel este registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, sob matrícula nº 50419.

2.2. O imóvel objeto deste contrato deverá ser entregue ao COMPRADOR sem restrições de qualquer natureza, estando livre e desembaraçado de qualquer ônus real, pessoal, judicial ou extrajudicial, arresto, sequestro, penhora, impostos ou taxas em atraso, que possam atingir o imóvel e comprometer o presente contrato, conforme declara o VENDEDOR, sob responsabilidade civil e penal.

2.3. A venda em questão será feita em caráter *ad corpus*, sendo que o COMPRADOR declara haver vistoriado o imóvel e estar plenamente de acordo com todas as condições encontradas, no que diz respeito à totalidade de sua área, e demais características relacionadas aos confrontantes, dimensões e topografia do terreno, aceitando o referido imóvel no estado em que se encontra.

2.4. As partes se declaram cientes de que o imóvel objeto deste contrato está com processo de tombamento aberto, e sem conclusão, desde 14/7/2005, quando foi publicada no Diário Oficial a Deliberação nº 01/2005 do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, que iniciou o processo de tombamento, e ratificou as Deliberações nº 03/1994, nº 16/1998 e nº 24/2000.

2.5. O VENDEDOR declara que o imóvel objeto da presente promessa tem baixa de construção (Habite-se) emitida pela Prefeitura de Belo Horizonte em 06/02/1936. Declara, ainda, que foram realizadas alterações após a expedição do Habite-se pelos proprietários que antecederam o VENDEDOR, sem que fosse feita a devida regularização perante os órgãos competentes. Declarando o COMPRADOR aceitar o imóvel no estado em que se encontra, sendo que eventual regularização e benfeitoria realizada pelo COMPRADOR, no futuro, será de sua responsabilidade, inclusive as que possam ser exigidas pelos órgãos competentes para a geração da Transferência do Direito de Construir.

2.6. É de ciência, inteira concordância das partes contratantes e de caráter público e notório, que estamos vivenciando uma Pandemia Mundial (COVID-19), durante a qual pode ocorrer a interrupção / paralisação de alguns órgãos e instituições necessários para a concretização desta negociação (prefeitura, cartórios, bancos, entre outros), podendo acarretar por motivo de força maior e alheio à vontade das partes, atraso dos prazos e responsabilidades aqui pactuados. Nesta hipótese, as partes declaram expressamente a tolerância e compreensão dos fatos, e acordam que não serão aplicadas quaisquer penalidades / multas, referentes a atrasos gerados pelos motivos aqui expostos desde que devidamente comprovados.

2.7. O COMPRADOR fica ciente que o VENDEDOR propôs ação judicial que tramita na 1ª Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Belo Horizonte, MG, sob o nº: 5276657-33.2022.8.13.0024, com o objetivo de determinar a conclusão do processo de tombamento e garantir o direito de usufruir do potencial construtivo de 2,7 previsto na regra de transição em todo o processo de geração da Transferência do Direito de Construir, ainda que o período de transição tenha se encerrado.

2.8. As partes convencionam que o VENDEDOR permanecerá titular dos direitos na ação judicial mencionada e que assumirá todas as despesas e ônus da condução do processo, inclusive os ônus decorrentes de eventual sucumbência e o pagamento dos honorários do advogado.

2.9. As partes convencionam que o benefício econômico advindo da venda de UTDC gerado pela ação judicial mencionada e/ou comercialização do acréscimo do direito de construir (diferença entre o percentual vigente e o que for obtido em virtude do processo judicial) será dividido igualitariamente entre o COMPRADOR e o VENDEDOR. Em qualquer caso, o percentual construtivo vigente pertence exclusivamente ao COMPRADOR. O VENDEDOR terá direito tão somente à 50% do direito de construir que for acrescido em virtude do processo, ou seja, hoje o percentual é de 1% e no processo busca-se 2,7%, logo, o proveito econômico será de 1,7%.

2.10. O VENDEDOR ficará responsável pela geração da transferência do direito de construir da parte que lhe cabe que for acrescida em virtude do processo, devendo arcar com as despesas de regularização do imóvel e outras exigências legais. E, caso o imóvel não seja tombado, o VENDEDOR ficará responsável pela comercialização do potencial construtivo da parte que lhe cabe que for acrescido em virtude do processo.

2.11. O VENDEDOR ficará, ainda, responsável pela comercialização da transferência do direito de construir, na hipótese da cláusula anterior, durante o período descrito na cláusula 3, item 3.2.

2.12. O COMPRADOR não efetuará o pagamento de qualquer outro valor em favor do VENDEDOR, caso não ocorra a venda do acréscimo do potencial construtivo alcançado no processo, que será consolidado em favor do COMPRADOR após o transcurso do prazo estabelecido para a venda, ou seja, de 05 (cinco) anos.

2.13. Qualquer modificação ou alteração, interna ou externa, que o COMPRADOR pretenda realizar no imóvel deverá ser aprovada previamente junto à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público do Município, em observância do art. 12 da Lei Municipal nº 9.725/2005.

Cláusula 3ª – Do Preço e Condições de Pagamento

3.1. Assim, como o possui, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o VENDEDOR promete vender ao COMPRADOR, e este promete comprar o referido imóvel pelo preço certo e previamente ajustado de **R$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil Reais),** que serão pagos da seguinte forma:

a) **R$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais)**, que serão pagos pelo COMPRADOR através de TED (transferência eletrônica disponível) na Conta Corrente: 333000001-5, Agência 0001, do Banco Sicoob (756) em nome do VENDEDOR, em até 02 (dois) dias úteis contados da assinatura deste instrumento, que o VENDEDOR declara que somente dará quitação após a compensação bancária regular e tempestiva.

b) **R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, que serão pagos pelo COMPRADOR com recursos próprios através de TED (transferência eletrônica disponível) na Conta Corrente: 333000001-5, Agência 0001, do Banco Sicoob (756 em nome do VENDEDOR, em 06 (seis) parcelas fixas mensais, fixas e consecutivas, no valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) cada, vencendo a primeira em 17 de março de 2023, e as demais no mesmo dia dos meses

subsequentes, que o VENDEDOR declara que somente dará quitação após a compensação bancária regular e tempestiva.

3.2. **50% (cinquenta) das Unidades Transferência do Direito de Construir emitidas**, apenas em caso de êxito da ação judicial que tramita na 1ª Vara da Fazenda Pública Municipal da Comarca de Belo Horizonte, MG, sob o nº 5276657-33.2022.8.13.0024, e de acordo com as condições e prazos compatíveis aos que serão acordados no contrato de compra e venda de potencial construtivo transferível, ou outro instrumento da mesma natureza, a ser assinado pelo VENDEDOR e os RECEPTORES.

3.3. As parcelas mencionadas na alínea "b" desta Cláusula serão garantidas, neste ato, por uma via de Nota Promissória cada, em caráter *pro-solvendo*, vinculadas a este documento para todos os efeitos. A Nota Promissória deverá ser resgatada pelo COMPRADOR junto ao VENDEDOR quando da comprovação da quitação da respectiva parcela.

3.4. O atraso no pagamento das parcelas do preço convencionado sujeitará o COMPRADOR à multa equivalente a 2,0% (dois por cento) do valor da parcela em atraso, acrescida de correção de acordo com a caderneta de poupança e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais honorários advocatícios sobre o valor da parcela em atraso, quando for necessária a utilização do profissional habilitado.

3.5. As sanções acima estabelecidas serão aplicadas independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, sendo que o recebimento de parcela (s) por parte do VENDEDOR, não constituirá novação ou renúncia das demais estipulações previstas, permanecendo todas íntegras e exigíveis.

3.6. Sem prejuízo das penalidades previstas no item anterior, o atraso no pagamento de qualquer parcela do preço ajustado neste Contrato, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias corridos, salvo convencionado em Aditivo Contratual, a contar do seu respectivo vencimento, implicará na resolução deste contrato por inadimplemento do COMPRADOR, ficando facultado ao VENDEDOR optar:

a) Pela rescisão deste contrato em conformidade com a Cláusula Oitava.

b) Pela execução da Nota Promissória correspondente à parcela em atraso.

Cláusula 4ª – Dos Tributos e Encargos

4.1. Todos os impostos, taxas, contribuições e encargos de qualquer natureza, tais como IPTU, condomínio, taxa de reforma e/ou manutenção do prédio, que recaírem sobre o imóvel objeto do presente contrato, que incidam sobre o imóvel até a entrega da posse provisória, serão de responsabilidade do VENDEDOR e, daquela data em diante, correrão por conta do COMPRADOR, observada a cláusula sexta.

4.2. O VENDEDOR declara não possuir quaisquer dos débitos citados acima relativos a parcelamentos de dívidas de anos anteriores, comprometendo-se a quitá-los integralmente, caso existam, até a entrega do imóvel ou assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, o que ocorrer primeiro.

Cláusula 5ª – Da Outorga da Escritura

5.1.Todas as despesas com a lavratura e registro da escritura, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - Inter Vivos), serviços de despachantes, e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, serão de responsabilidade do COMPRADOR, desde que relacionadas com o processo de transferência do imóvel para seu nome, exceto no que se refere a emissão de Matrícula Atualizada do imóvel objeto deste contrato juntamente com a Certidão de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias e certidões pessoais do VENDEDOR, que será de responsabilidade deste.

5.2. As partes contratantes se comprometem a fornecer toda documentação necessária para o processo de transferência do imóvel em questão, bem como a assinarem a Escritura Pública, que deverá ser providenciada pelo COMPRADOR, que deverá ocorrer até 31/10/2023, desde que entregue em tempo hábil pelo VENDEDOR toda a documentação solicitada pelo cartório competente, e tenha havido a quitação do valor integral do presente negócio.

5.3. Após a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, o COMPRADOR se compromete, em até 30 (trinta) dias úteis, a levar a registro a referida Escritura junto ao cartório competente.

Cláusula 6ª – Da Posse

6.1. O VENDEDOR concederá ao COMPRADOR a posse provisória do imóvel, desocupado de pessoas e objetos, no ato de pagamento da primeira parcela do preço do imóvel, bem como fornecerá um comprovante de consumo final junto à CEMIG (Companhia Energética de Minas Gerais), ficando este autorizado a promover por sua conta e risco obras que julgar necessárias.

6.2. O VENDEDOR apresentará ao COMPRADOR, na data da entrega da posse provisória do imóvel certidão de quitação do IPTU, todos correspondentes aos meses até a entrega do imóvel, inclusive quanto aos débitos anteriores.

6.3. O VENDEDOR assumirá o pagamento do IPTU do imóvel referente ao ano de 2023, até a entrega da posse provisória ao COMPRADOR.

6.4. A posse definitiva do imóvel será transmitida após a quitação integral do preço do imóvel.

6.5. Fica acertado entre as partes contratantes que, até a assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda e o cumprimento da obrigação constante na Cláusula Terceira, alínea “b”, qualquer modificação ou benfeitoria efetuada pelo COMPRADOR no imóvel será incorporada ao mesmo, não cabendo ao mesmo qualquer restituição em caso de rescisão contratual. Sendo que eventual regularização e benfeitoria realizada pelo COMPRADOR, no futuro, será de sua responsabilidade, inclusive as que possam ser exigidas pelos órgãos competentes para a geração da Transferência do Direito de Construir.

Cláusula 7ª – Da Irrevogabilidade e Irretratabilidade

7.1. Por livre e expressa convenção das partes, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes alegar o direito de arrependimento, salvo na hipótese de inadimplemento contratual de qualquer das partes, obrigando-se as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convencionados.

Cláusula 8ª – Da Cláusula Resolutiva Especial

8.1. Em que pese a irrevogabilidade e a irretratabilidade deste instrumento, fica estabelecido que o descumprimento de qualquer cláusula ou obrigação constante deste contrato por quaisquer das partes, fica facultado à parte inocente rescindir o presente contrato, sujeitando a parte infratora ao pagamento da Pena Convencional equivalente a 20% (vinte por cento) do total desta transação, desde que notificado por escrito (judicial ou extrajudicialmente), conforme estabelecido a seguir:

8.2. Sendo infrator o COMPRADOR, este ficará obrigado, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da rescisão do contrato, a efetuar o pagamento da importância correspondente à diferença entre os valores já pagos e o valor relativo à Pena Convencional.

8.3. Caso os valores já pagos pelo COMPRADOR sejam superiores ao valor da Pena Convencional, este será reembolsado pelo VENDEDOR do saldo remanescente, que será pago no prazo de 10 (dez) dias após a rescisão do contrato.

8.4. Sendo infrator o VENDEDOR, este deverá devolver ao COMPRADOR os valores já recebidos, com acréscimo da importância correspondente à Pena Convencional, estabelecida no item 8.1 desta cláusula, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados a partir da data da rescisão do contrato.

8.5. Os valores objeto de devolução serão pagos pela parte infratora, atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV, apurado no período entre a data do pagamento e sua efetiva devolução.

8.6. No caso de inadimplemento por parte do COMPRADOR, o mesmo se compromete a devolver as chaves do imóvel no prazo de 10 (dez) dias, restituindo-o livre de quaisquer taxas e encargos cobrados no período que recaiam sobre o imóvel, sendo que o COMPRADOR não terá direito de reembolso dos valores pagos a título de taxas e encargos incidentes sobre o imóvel (IPTU, taxas de condomínio) durante o período de fruição do imóvel. No caso de não haver a devolução no prazo aqui estabelecido, o COMPRADOR ficará obrigado ao pagamento de um valor mensal a título de fruição do imóvel, equivalente a 1,0% (um por cento) do total deste contrato, que será devido desde a data de sua imissão na posse do imóvel, ora transacionado, até a sua efetiva desocupação, sob pena de responder por esbulho possessório, sem prejuízo da penalidade estabelecida no item 8.1 desta cláusula.

Cláusula 9ª – Da Evicção de Direitos

9.1. O VENDEDOR compromete-se a fazer a venda sempre boa, firme e valiosa, em qualquer tempo e lugar, bem como, a responder pela evicção de direitos, por si, seus herdeiros e sucessores.

9.2. O VENDEDOR declara não existir qualquer contrato válido e eficaz com terceiros, seja compromisso de compra e venda, locação ou de qualquer outra natureza, tendo por objeto o imóvel deste contrato, que possa impedir ou restringir a perfeita execução de qualquer cláusula deste contrato.

Cláusula 10ª – Da Comissão de Corretagem

10.1. As partes contratantes reconhecem o **GRPQA Ltda.**, CNPJ: 16.788.643/0021-25, pertencente ao Grupo Quinto Andar e o Pool de Corretores Associados, como responsáveis pela intermediação do presente negócio, comprometendo-se o VENDEDOR a pagar o valor equivalente a 6% (seis) por cento do valor do imóvel, que equivale a R$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), no ato do recebimento do valor descrito na alínea “a” da Cláusula Terceira, por meio de Boleto Bancário emitido pela empresa de pagadoria Conta Pronta Instituição de Pagamento, CNPJ: 12.473.687/0001-61, que deverá ser pago até a data de seu vencimento, sendo que a IMOBILIÁRIA e o Pool de Corretores Associados responderão, cada qual, pela quitação dos tributos relativos ao seu quinhão no rateio dos resultados.

10.2. O pagamento da comissão de corretagem conforme descrito no item anterior, será garantido por meio de Nota (s) Promissória (s) ou Carta de Crédito ou Declaração, que cessará de pronto sua validade com a quitação do respectivo Boleto Bancário.

Cláusula 11ª – Do Tratamento de Dados Pessoais

11.1. O GRPQA Ltda. se compromete a atuar em conformidade com as leis de privacidade e proteção de dados, sobretudo a Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), realizando o tratamento dos dados pessoais das Partes com a finalidade de viabilizar os serviços de intermediação prestados no escopo do presente Contrato, o que inclui a execução de diligência.

11.2. É de responsabilidade das Partes garantir a veracidade e a atualização dos seus dados pessoais transmitidos ao GRPQA Ltda. e aos Corretores Associados para que seja possível realizar a intermediação da compra e venda, nos moldes previstos neste Contrato.

Cláusula 12ª – Das Disposições Finais

12.1. As Partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados.

12.2. As Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico através da plataforma **Docusign** (**www.docusign.com**). A formalização do negócio por meio digital será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

12.3. Para fins de celebração do presente contrato ou quaisquer outras informações, as partes informam os seguintes endereços eletrônicos abaixo e declaram ser administrador e único usuários das respectivas contas de emails:

MARCIO MIKIO CORREA [redacted] MARCIO.MIKIO@CREDIFIEMG.COM.BR
MARCIA DE OLIVEIRA ROCHA [redacted] MARCIA.ROCHA@CREDIFIEMG.COM.BR
Raphael Castro Mota [redacted] RAPHAEL.MOTA@CROMG.ORG.BR

12.4. As partes contratantes declaram que leram e ficaram esclarecidas as cláusulas, valores e prazos, dando expressa ciência e concordância ao inteiro teor do presente.

12.5. Para dirimir quaisquer questões decorrentes, direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o Foro desta Comarca de Belo Horizonte - capital do Estado de Minas Gerais, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

12.6. E por assim estarem justas e livremente contratadas, as partes firmam o presente na presença das testemunhas abaixo, para os fins e efeitos de direito.

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2023.

VENDEDOR:

COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIFIEMG. SICOOB CREDIFIEMG
P/r MARCIO MIKIO CORREA

e p/r MARCIA DE OLIVEIRA ROCHA

COMPRADOR:

RAPHAEL CASTRO MOTA

Testemunhas:

ALEXANDRE CORRADE BRAGA
ALEXANDRE.BRAGA@CORRETORES.QUINTOANDAR.COM.BR

CARLA CRISTINA AMANCIO SOUSA
CARLA.SOUSA@CORRETORES.QUINTOANDAR.COM.BR