

## INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DO CONTRATO:

- *[Textos em vermelho e itálico entre [colchetes] são apenas instruções e orientações e não devem fazer parte do texto final].*
- A presente minuta serve apenas para contratos de alienação de bens imóveis.
- As cláusulas e anexos cujos **títulos ou textos** estão marcados em VERDE são opcionais e devem ser apagadas caso não se apliquem ao caso concreto (incluindo os subitens eventualmente existentes).
- As cláusulas cujos **títulos ou textos** estão marcados em AMARELO são alternativas devendo o funcionário optar pela alternativa adequada ao caso concreto, apagando as demais.
- Os itens realçados em AZUL devem ser preenchidos ou editados e, normalmente, são seguidos de explicações ou opções de preenchimento.
- As cláusulas que não contêm realce de cor no título são obrigatórias.
- **ATENÇÃO PARA A NECESSIDADE DE JUNTADA DE DOCUMENTOS ANEXOS AO CONTRATO, TAIS COMO TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO, MATRIZ DE RISCOS E PROPOSTA DA CONTRATADA (OBRIGATÓRIO).**
- Após edição do documento pelo funcionário, as eventuais modificações no texto padrão devem ser destacadas no documento na cor cinza e enviadas para análise da Gerência Jurídica - GEJUR juntamente com os comentários.
- **Esta página não integra a redação final do contrato e deve ser apagada, assim como todos os comentários destacados logo após o título das cláusulas.**
- A formatação constante desta minuta-padrão, tais como fonte e espaçamentos, não deve ser alterada.



## CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL [inserir breve descrição do imóvel em negrito e caixa alta]

Escolher apenas uma das alternativas a seguir.

Redação 1: Para contratos decorrentes de licitação.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG, CNPJ nº 19.791.581/0001-55, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Manaus, nº 467, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-350, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada CODEMIG, e a (preencher com a razão social da COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, em caixa alta e negrito), CNPJ nº \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_ e CI nº \_\_\_\_\_, doravante denominada COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, celebram, em decorrência da licitação \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_, Processo Interno nº \_\_\_\_\_, o presente contrato, conforme cláusulas e condições a seguir especificadas:

Redação 2: Para Contratos decorrentes de dispensa de licitação (art. 29, I a XVIII) ou inexigibilidade (art. 30, I e II).

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS - CODEMIG, CNPJ nº 19.791.581/0001-55, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Manaus, nº 467, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-350, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada CODEMIG, e a (preencher com a razão social da COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, em caixa alta e negrito), CNPJ nº \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_ e CI nº \_\_\_\_\_, doravante denominada COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, celebram, em decorrência da dispensa de licitação OU inexigibilidade formalizada no Processo Interno nº \_\_\_\_\_ e com fundamento no art. \_\_\_\_\_ da Lei 13.303/2016, o presente contrato, conforme cláusulas e condições a seguir especificadas:

### 1. DO OBJETO

Constitui objeto deste contrato a alienação do imóvel localizado em \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, na \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, composto por uma área de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), registrado sob o nº \_\_\_\_\_, no Cartório do \_\_\_\_\_º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_, de propriedade da CODEMIG, nas condições em que se encontra.

### 2. DA DOCUMENTAÇÃO INTEGRANTE

Escolher apenas uma das alternativas a seguir.

Redação 1: Para contatos decorrentes de licitação.



Constituem parte integrante do presente contrato a proposta apresentada pela COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, datada de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, bem como o edital da licitação n° \_\_\_\_\_, independentemente de transcrição.

**Parágrafo único.** Em caso de divergência ou contradição entre as disposições dos documentos mencionados no *caput* e as deste contrato, prevalecerão as regras contidas no edital da licitação.

**Redação 2:** Para Contratos decorrentes de dispensa de licitação (art. 29, I a XVIII), inexigibilidade (art. 30, I e II).

Constituem parte integrante do presente contrato a proposta apresentada pela COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, datada de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, bem como os demais documentos do Processo Interno n° \_\_\_/\_\_\_.

### 3. DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS

Este contrato é regulado pelas suas cláusulas, pela Lei 13.303/2016 e pelos preceitos de direito privado.

### 4. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato é de \_\_\_ (\_\_\_) anos OU meses OU dias, contados da data de sua assinatura.

**Parágrafo único.** Respeitados os limites do art. 71 da Lei 13.303/2016, o presente contrato poderá ser prorrogado, por acordo entre as partes, desde que a medida seja vantajosa para a CODEMIG.

### 5. DO PREÇO

**É preciso informar as condições de pagamento no Termo de Referência.**

A **CODEMIG**, senhora e legítima proprietária e possuidora, vende o imóvel descrito na cláusula primeira pelo preço certo e total convencionado de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), cujo pagamento será efetuado pela **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA** à vista OU em \_\_\_ parcelas, na assinatura do contrato de Compra e Venda, mediante depósito em nome da **CODEMIG** ou transferência Eletrônica (TED), na forma prevista no Termo de Referência.

### 6. DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA

Além das demais obrigações constantes neste Contrato, no Termo de Referência anexo e na legislação vigente, compete à COMPROMISSÁRIA COMPRADORA:

- I. Pagar pontualmente o valor da venda objeto deste contrato.
- II. Pagar todos e quaisquer encargos ou despesas oriundas deste contrato, inclusive as cartoriais.

- III. Responsabilizar-se por todas e quaisquer despesas/tributos necessárias à transferência do imóvel, exigidas para a lavratura da escritura e de seu respectivo registro.

## 7. DAS OBRIGAÇÕES DA CODEMIG

Além das demais obrigações constantes neste Contrato, no Termo de Referência anexo e na legislação vigente, compete à CODEMIG:

- I. Transferir à **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA**, imediatamente após a assinatura do presente instrumento, a posse e direito sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira;
- II. Transferir à **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA**, uma vez quitada integralmente a obrigação de pagamento a cargo desta, a propriedade sobre o referido imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou restrições de qualquer natureza, para que dele faça uso, gozo e possa dispor livremente.
- III. Responsabilizar-se por qualquer débito de natureza fiscal, tributária como impostos, taxas, contribuições, IPTU, condomínio, taxa de reforma ou manutenção do prédio ou outra que recaia sobre o imóvel objeto do presente contrato, existente e exigível até a data da assinatura deste contrato.
- IV. Apresentar todos documentos necessários para transferência do imóvel objeto deste contrato.
- V. Obriga-se a outorgar a escritura definitiva à **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA**, fornecendo, para tanto, os documentos necessários e de sua responsabilidade no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da quitação da venda.

## 8. DA FISCALIZAÇÃO

As atividades de fiscalização do presente contrato, nos termos do Manual de Fiscalização de Contratos da CODEMIG, serão exercidas pelo(a) fiscal designado(a) Sr.(a) [REDACTED], matrícula [REDACTED], Gerência [REDACTED] e email [REDACTED]. E nas suas ausências pelo suplente designado(a) Sr.(a) [REDACTED], matrícula [REDACTED], Gerência [REDACTED] e email [REDACTED].

## 9. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Desde que não altere a natureza do objeto contratado ou descumpra o dever de licitar, o presente contrato poderá ser alterado, por acordo entre as partes, para melhor adaptar suas previsões ao interesse da CODEMIG, nos termos e limites da Lei 13.303/2016.

**Parágrafo único.** As alterações contratuais serão formalizadas através de Termo Aditivo.



## 10. DA CESSÃO DO CONTRATO

O presente contrato não poderá ser cedido ou utilizado sob qualquer hipótese como título de circulação comercial, caução, cessão de crédito e/ou documento exequível a ser apresentado contra a CODEMIG por terceiros.

**Parágrafo único.** Fica vedado à COMPROMISSÁRIA COMPRADORA transferir ou ceder, a qualquer título, os direitos e obrigações assumidos nesse contrato.

## 11. DA IRRETRABILIDADE

A presente venda é ajustada em caráter irrevogável e irretratável, nos termos da legislação vigente, obrigando não só os ora contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores, a que título for, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convencionados e que são exigíveis independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo único.** As partes contratantes obrigam-se, desde já, por si e seus sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, em qualquer tempo e lugar, bem como a responder pela evicção de direito de acordo com a cláusula “constitui”.

## 12. DAS SANÇÕES

São situações ensejadoras da aplicação de sanção(ões) ao contratado, o atraso injustificado na execução do contrato (mora) e/ou a sua inexecução total ou parcial.

**Parágrafo Primeiro.** O atraso injustificado na execução do contrato sujeita o contratado à multa de mora, nos termos do art. 82 da Lei 13.303/2016, limitada a 0,3% por dia, até o trigésimo dia de atraso.

**Parágrafo Segundo.** A inexecução total ou parcial, aqui incluído o descumprimento de qualquer cláusula do contrato, sujeita o contratado às seguintes sanções, nos termos do art. 83 da Lei 13.303/2016:

- I. Advertência;
- II. Multa, limitada a 10% (cinco por cento) sobre o valor do saldo remanescente do contrato para o caso de inexecução parcial;
- III. Multa, limitada a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato para o caso de inexecução total;
- IV. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CODEMIG, por prazo não superior a 2 (dois) anos.



**Parágrafo Terceiro.** O procedimento para a aplicação de sanções é aquele previsto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMIG, o qual observa o devido processo administrativo, garantindo o contraditório e a ampla defesa.

### **13. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO**

Este contrato poderá ser extinto:

- I. Pela completa execução do seu objeto ou pelo advento de termo ou condição nele prevista.
- II. Pelo término do seu prazo de vigência.
- III. Por acordo entre as partes, desde que a medida não acarrete prejuízos para a CODEMIG.
- IV. Por ato unilateral da parte interessada, mediante aviso por escrito à outra parte com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias, desde que a medida não acarrete prejuízos para a CODEMIG e esteja autorizado no contrato ou na legislação em vigor;
- V. Pela via judicial ou arbitral; e
- VI. Em razão de rescisão contratual pela ocorrência de qualquer dos motivos abaixo elencados:
  - a) Descumprimento ou o cumprimento irregular ou incompleto de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;
  - b) Desatendimento das determinações regulares do gestor e/ou do fiscal do contrato para acompanhar e fiscalizar a sua execução;
  - c) Cometimento reiterado de faltas na execução do contrato.
  - d) Decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
  - e) Dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;
  - f) Razões de interesse da CODEMIG, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e exaradas no processo interno;
  - g) Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

### **14. DOS CASOS OMISSOS**

Os casos omissos serão decididos pela CODEMIG, segundo as disposições contidas nas Leis nº 13.303/2016 e nº 10.406/2002, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMIG e demais normas aplicáveis.

### **15. DO FORO**

É competente o foro de Belo Horizonte/MG para a solução de eventuais litígios decorrentes deste contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando justas e contratadas as partes assinam o presente instrumento de contrato, em 3 (três) vias, para um só efeito, na presença de duas testemunhas.



Belo Horizonte, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_.

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MINAS GERAIS –  
CODEMIG**

Preencher com a razão social da COMPROMISSÁRIA COMPRADORA, em  
**CAIXA ALTA e negrito**

Preencher com o(s) nome(s) do(s) representante(s) legal(is)

**Testemunhas:**

Nome \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_.

Nome \_\_\_\_\_ CPF nº \_\_\_\_\_.