

## CONTRATO Nº 193/2023 DE COMPRA E VENDA

“Contrato de Compra e Venda que entre si fazem, de um lado, o Município de Catalão, e de outro José Carlos Rampelotti e outros”.

**MUNICÍPIO DE CATALÃO, ESTADO DE GOIÁS**, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.505.643/0001-50, com sede administrativa à Rua Nassim Agel nº 505 – Setor Central, CEP. 75.701-050, Catalão - GO, neste ato representado pelo seu atual Gestor, Sr. **Adib Elias Júnior**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 294.395 – DTC/RJ e do CPF nº 465.799.667-34, residente e domiciliado na Rua Dona Celina de Paula nº 300 – Bairro São Francisco, Catalão/GO, CEP. 75.700-000, doravante denominado simplesmente de **OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO** e de outro lado **JOSÉ CARLOS RAMPELOTTI e outros**, pessoa física, brasileiro, divorciado, produtor rural, inscrito no CPF sob o nº 278.413.249-87 e portador da cédula de identidade nº 1.425.799 – SESP/PR, residente e domiciliado na Avenida 20 de Agosto, nº 2095, Centro, CEP: 75.701-010, Catalão – GO; **JOÃO CLÁUDIO RAMPELOTTI**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF sob o nº 390.361.039-91, portador do RG nº 1.696.229-5 SSP/PR; **JAIME CÉZAR RAMPELOTTI**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF sob o nº 363.244.930-91, portador da RG nº 1.884.198-3 – SSP/PR; **JAIRO CELSON RAMPELOTTI**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF sob o nº 475.601.939-00, portador do RG nº 3.139.672-7 SSP/PR, por ora denominados de **OUTORGADOS COMPRADORES FIDUCIANTES**, nos termos constantes do **Processo Administrativo de Alienação nº 2023038163**, mediante **Concorrência Pública nº 007/2023**, publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 24.147, no Diário Oficial da União nº 201 e no Jornal Diário do Estado de Goiás nº 3337, ambos em 23 de outubro de 2023, observado o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, cuja eficácia é subordinada à condição de pagamento integral do preço, sob condição resolutiva expressa e que a posse do imóvel objeto deste contrato se dará sob as normas previstas na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em regime de Alienação Fiduciária, sendo aceitas pelas partes as determinações contidas no referido diploma legal, mediante os termos e condições constantes das cláusulas a seguir descritas, que se obrigam a observar e cumprir, que tais:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O **OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO** é titular legítimo de bem imóvel de **01 (UMA) ÁREA DE UM TERRENO**, situado nesta cidade de Catalão, **Matrícula 65.312** – ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, qual seja: um terreno, situado na cidade de Catalão/GO, na Rua 526, lado par, esquina com a Avenida Gerson Barbosa de Melo, lado ímpar, esquina e com Rua 522, lado ímpar, esquina e com a Rua 507, lado par, formado pelos Lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 da Quadra 24, pelos Lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 da Quadra 22 e por uma área oriunda do Decreto Municipal de Desafetação nº 1.982, de 18 de abril de 2023, do Loteamento Setor Santa Cruz, com a **área de 26.371,20 m<sup>2</sup>** e as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 191,72 metros e confronta com a Rua 526, com um chanfrado de 6,75 metros na confluência com a Avenida Gerson Barbosa de Melo e outro de 7,07 metros na confluência com a Rua 507; pela linha do fundo mede 179,70 metros e confronta com a Rua 522, com um chanfrado de 7,07 metros na confluência com a Rua 507 e outro de 7,37 metros na confluência com a Avenida Gerson Barbosa de





Melo; pelo lado direito mede 125,60 metros e confronta com a Avenida Gerson Barbosa de Melo; e, pelo lado esquerdo mede 125,00 metros e confronta com a Rua 507. (**Lei Municipal nº 4078/2023** e **Decreto Municipal nº 2294/2023**).

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, conforme sessão de abertura e julgamento da Concorrência Pública nº 007/2023, comprou o imóvel descrito na Cláusula Primeira com todos os seus melhoramentos, obras, pertences e serviços e tudo mais ao mesmo indissolavelmente ligado, sem qualquer limitação ou exclusão pelo preço certo e total de **R\$ 45.100.000,00 (quarenta e cinco milhões e cem mil reais)**, mediante pagamento da seguinte forma: **R\$ 2.241.522,00** (dois milhões, duzentos e quarenta um mil, quinhentos e vinte e dois reais) pago a título de sinal como condição para participação no certame, através do DUAM nº 3587885; 30% (trinta por cento) do valor total, excluído o valor de sinal, na importância de **R\$ 11.288.478,00** (onze milhões, duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e setenta e oito reais) em até 48 (quarenta e oito) horas a partir da assinatura do instrumento contratual; o valor restante, no montante de **R\$ 31.570.000,00** (trinta e um milhões, quinhentos e setenta mil reais), divididos em 03 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira com vencimento em 30 (trinta) dias após a assinatura deste termo contratual.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Pelo presente contrato o OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO transfere ao OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE todo o direito, domínio, ação e posse que exercia sobre o imóvel ora vendido, o qual lhe fica pertencendo a partir desta data, por bem deste contrato e da Cláusula Constituti, obrigando-se ainda a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa e a prestar evicção de direito, se for chamada a autoria.

**CLÁUSULA QUARTA** - As partes contratantes (FIDUCIÁRIO E FIDUCIANTE) e o presente instrumento de compra e venda submetem-se à estrita observância do inteiro teor do pertinente Edital de **Concorrência Pública nº 007/2023 – Processo Administrativo nº 2023038163**, que passa a fazer parte integrante do presente termo contratual em todos os seus termos, independentemente de sua literal transcrição, notadamente Das Condições de Pagamento, Do Inadimplemento e das Penalidades, respectivamente.

**CLÁUSULA QUINTA** - Nos termos do Edital de **Concorrência Pública nº 007/2023**, o atraso no pagamento sujeita o devedor (COMPRADOR FIDUCIANTE) ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata, sobre o valor em atraso, até o limite de 59 (cinquenta e nove) dias. No caso de mora igual ou superior a 60 (sessenta) dias no pagamento importará em rescisão automática do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial. Neste caso e ou ainda em caso de desistência por parte do OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, este perderá o valor de 30% (trinta por cento) do que tiver sido pago ao OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO, como compensação dos prejuízos causados, bem como a imediata perda da posse da propriedade, ficando ainda sujeito as penalidades cabíveis do Art. 335 do C.P.B. e legislações pertinentes à matéria.

**CLÁUSULA SEXTA** - Em garantia do pagamento total do preço no valor e correções acima estipulados, representado pela dívida acima confessada, o OUTORGADO COMPRADOR



FIDUCIANTE, pelo presente termo contratual e na melhor forma de direito, transfere, como efetivamente transferido têm, ao OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO, a propriedade resolúvel do imóvel descrito na Cláusula Primeira, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97.

**Parágrafo Único** - Constituída a propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse do mesmo, tornando-se o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE possuidor direto e o OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO, possuidora indireta do imóvel, até a quitação total da presente transação.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - Não ocorrendo o pagamento do débito por parte do OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE importará em rescisão automática deste instrumento, independente de interpelação judicial ou extrajudicial será o imóvel devolvido ao OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO.

**CLÁUSULA OITAVA** - Fica convencionado, ainda, que o OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO poderá considerar vencida por antecipação a totalidade da dívida confessada, reajustada em forma contratual e acrescida das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, se:

- a) o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e consentimento expresso do OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO;
- b) o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, também sem o consentimento prévio e expresso do OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO, constituir sobre os imóveis quaisquer ônus reais ou pessoais;
- c) contra o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE for movida ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afetem o imóvel aqui objetivado;
- d) o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE infringir qualquer cláusula contratual.

**CLÁUSULA NONA** - A entrega do imóvel objeto do presente instrumento se dará imediatamente, ficando condicionado, exclusivamente, ao prévio registro deste contrato no Cartório de Registro competente, pelo OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - Fica assegurado ao OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, desde que adimplente, o livre uso do imóvel objeto do presente instrumento e da alienação fiduciária, inclusive nele implantar loteamento e promover o respectivo registro junto ao Cartório Imobiliário, realizar obras no mesmo, porém, uma vez EXECUTIDO o PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o OUTORGANTE VENDEDOR FIDUCIÁRIO não estará sujeito à indenização de quaisquer benfeitorias ali realizadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica o adquirente dispensado do recolhimento do ITBI, nos termos do art. 221, III, do Código Tributário Municipal.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - As partes convencionam, ajustam e elegem o foro da cidade de Catalão - GO para dirimir qualquer divergência oriunda deste instrumento.





Por estarem às partes justas, contratadas e de pleno acordo com os termos, firmam o presente contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas, em 03 (três) vias de igual teor, para que surta seus efeitos legais.

Catalão – GO, 18 de dezembro de 2023.

ADIB ELIAS  
JUNIOR:4657996  
6734

Assinado de forma digital por: ADIB  
ELIAS JUNIOR:46579966734  
Dados: 2023.12.27 09:38:32 -03'00'

**MUNICÍPIO DE CATALÃO**  
**ADIB ELIAS JUNIOR**  
**OUTORGANTE VENDEDOR**

JOSE CARLOS  
RAMPELOTTI:2784  
1324987

Assinado de forma digital por  
JOSE CARLOS  
RAMPELOTTI:27841324987  
Dados: 2023.12.27 10:28:27  
-03'00'

**JOSÉ CARLOS RAMPELOTTI**  
**OUTORGADO COMPRADOR**

JOAO CLAUDIO  
RAMPELOTTI:390361  
03991

Assinado de forma digital por  
JOAO CLAUDIO  
RAMPELOTTI:39036103991  
Dados: 2023.12.27 10:29:08 -03'00'

**JOÃO CLÁUDIO RAMPELOTTI**  
**OUTORGADO COMPRADOR**

JAIME CEZAR  
RAMPELOTTI:36324  
493091

Assinado de forma digital por  
JAIME CEZAR  
RAMPELOTTI:36324493091  
Dados: 2023.12.27 10:29:32  
-03'00'

**JAIME CÉZAR RAMPELOTTI**  
**OUTORGADO COMPRADOR**

JAIRO CELSON  
RAMPELOTTI:47560193  
900

Assinado de forma digital por  
JAIRO CELSON  
RAMPELOTTI:47560193900  
Dados: 2023.12.27 10:30:02 -03'00'

**JAIRO CELSON RAMPELOTTI**  
**OUTORGADO COMPRADOR**

**Testemunhas:**

01 - \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

02 - \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

