

CONTRATO Nº 193/2024

CONTRATO Nº 193/2024 DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL que a UBEA - UNIÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA faz ao IFRS, cujo objeto consiste no imóvel situado na avenida Senador Salgado Filho 7000, Município de Viamão, Estado do Rio Grande do Sul, conforme Processo Administrativo nº 23419.005514/2024-21.

Por este instrumento contratual de PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, na forma da Lei nº 14.133/2021, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado as operações de compra e venda de imóvel, conforme elementos constantes no processo administrativo 23419.005514/2024-21, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

A- QUALIFICAÇÃO DAS PARTES
A1- VENDEDOR (ES):
UBEA - UNIÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA, CNPJ nº 88.630.413/0001-09, sediada na Av. Ipiranga, 6681, Partenon, Porto Alegre/RS, representada neste ato por:
Seu presidente, Deivis Alexandre Fischer, brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na Av. Independência nº 359/1303, bairro Independência, em Porto Alegre, RS.
A2 - COMPRADOR
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO RIO GRANDE DO SUL- IFRS, CNPJ 10.637.926/0001-46, representado neste ato pelo seu Reitor, Júlio Xandro Heck, Matrícula SIAPE nº 1342777, residente e domiciliado na rua José Gomes, nº 114, apto 202, Tristeza, Porto Alegre, RS, nomeado através do Decreto Presidencial de 14 de fevereiro de 2024, publicado no DOU em 15 de fevereiro de 2024, Seção 2, página nº. 1.

B - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO**B1- NATUREZA:** Urbano**B2 - Nº INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 268835**B3- LOCALIZAÇÃO:** Avenida Senador Salgado Filho 7000, Município de Viamão, Estado do Rio Grande do Sul.**B4- ÁREA DO TERRENO:** Metragem total do terreno de 157.699,03 m², salientando divergência em relação ao Levantamento Planialtimétrico datado de 30/09/2003, que informa a área de 158.725,24 m². Regista-se também, conforme o Laudo de Cobertura Vegetal apresentado, que a existência de arroio na gleba gera Área de Preservação Permanente (APP) de 30 metros de largura, de acordo com o Código Florestal Federal, que não consta nos registros imobiliários.**B5- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** Área construída de 34.900,00 m², salientando divergência na em relação ao relatório de áreas apresentadas de 33.786,86 m², divergindo também do relatório de avaliação do imóvel, que apresenta uma área construída de 33.648,55 m².**B6- CARTÓRIO:** Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão.**B6- MATRÍCULA:** 59.652.**B7- MEMORIAL DESCRITIVO:** O imóvel se encontra registrado na matrícula nº 59.652 do Cartório de Registro de Imóveis, Único Ofício da Comarca do município de Viamão/RS, às fls. 01 do livro 02, possuindo a seguinte descrição: "Um prédio de alvenaria com a área de trinta e quatro mil e novecentos metros quadrados (34.900m²), sob o número sete mil (7000) da Avenida Senador Salgado Filho, e a respectiva fração de terras, com a área de cento e cinquenta e sete mil e seiscentos e noventa e nove metros quadrados e três decímetros quadrados (157.699,03m²), situada no lugar denominado VOLTA DA FIGUEIRA, distrito sede, zona urbana deste município de Viamão, com as seguintes características: pela frente, a SE, quatrocentos e vinte metros e setenta e quatro centímetros (420m74), com a citada avenida Senador Salgado Filho, por um lado, a NE, em linha quebrada formada por seis segmentos que medem cento e quarenta e três metros e quarenta e um centímetros (143m41) no

sentido SE-NO, faz leve deflexão à esquerda, seguindo no sentido SE-NO, por uma extensão de dezenove metros e trinta centímetros (19m30), faz pequena deflexão à esquerda, seguindo ainda no sentido SE-NO por uma extensão de quarenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros (45m56), faz deflexão à direita e segue no sentido SO-NE por uma extensão de trinta e oito metros e cinquenta e um centímetros (38m51), faz deflexão à esquerda seguindo no sentido SE-NO por uma extensão de duzentos e dez metros e oitenta e três centímetros (210m83), faz deflexão à direita e segue no sentido Sul-Norte por uma extensão de cento e cinquenta e oito metros e sessenta e sete centímetros (158m67), indo encontrar a divisa dos fundos, dividindo-se nestes segmentos com terras da Mitra da Arquidiocese de Porto Alegre; pelos fundos, ao Norte, duzentos e dezesseis metros e vinte e seis centímetros (216m26) com terras que foram da Mitra da Arquidiocese de Porto Alegre, atualmente de IGL – Incorporadora Gaúcha de Loteamentos Ltda.; e, pelo outro lado, ao Oeste, divide-se com terras que foram de José Luiz Tavares Flores Soares, atualmente do Cantegril Clube”.

C - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO

C1 - VALOR AJUSTADO (R\$): R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

C2- FONTE ORÇAMENTÁRIA

C2.1 - UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 158141

C2.2 - PROGRAMA: 229566

C2.3 - AÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 15R4

C2.4 - PLANO ORÇAMENTÁRIO: 0000

C2.5 - VALOR: R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

C3- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

C3.1 MODALIDADE: Pagamento em 3 (três) parcelas fixas anuais, sendo a primeira, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) a ser paga dentro do exercício financeiro de 2024, a segunda, no valor de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) a ser paga dentro do exercício financeiro de 2025 e a terceira, no valor de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) a ser paga dentro do exercício financeiro de 2026.

CLÁUSULA PRIMEIRA - A VENDEDORA declara-se proprietária e legítima possuidora do imóvel descrito na letra "B" deste contrato, completamente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão, inclusive quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutório que possam de alguma forma prejudicar o negócio realizado pelo presente instrumento, e, por força deste, transmite ao COMPRADOR a posse provisória a partir da data da assinatura deste contrato, e posse definitiva, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, para que do imóvel o COMPRADOR goze e livremente disponha como seu, a partir do registro da escritura pública, que deverá ocorrer até 01 de março de 2025. O COMPRADOR declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

CLÁUSULA SEGUNDA - Declara a COMPRADORA que tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - A COMPRADORA, além do valor indicado na Cláusula C, se compromete a conceder acesso irrestrito à VENDEDORA, assim como aos usuários cadastrados, ao espaço denominado "Espaço Apple", salas 228 e 229 do Bloco B, até 06 de abril de 2026, prorrogável de comum acordo entre a COMPRADORA e a VENDEDORA, em decorrência do cumprimento de acordo prévio. A VENDEDORA, como contrapartida, será responsável, no período, por todas as despesas relativas à manutenção do referido espaço, podendo o público interno do COMPRADOR fazer uso do espaço, mediante prévio ajuste com a VENDEDORA.

CLÁUSULA QUARTA - A VENDEDORA se compromete a transferir posse definitiva de todos os bens móveis disponíveis no imóvel adquirido na data da assinatura, conforme listagem anexa. Também se compromete a transmitir para a COMPRADORA todos os direitos e patentes que recaem sobre a marca "TECNA".

CLÁUSULA QUINTA - A VENDEDORA compromete-se a arcar com o pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o registro deste título aquisitivo.

CLÁUSULA SEXTA - A VENDEDORA se responsabilizará pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990).

CLÁUSULA SÉTIMA - O presente contrato de promessa de compra e venda é definitivo e irrevogável, estando apto a ser levado ao registro imobiliário, ressaltando-se, contudo, que por força da presente condição resolutiva, na forma do que autoriza o art. 474 combinado com o art. 475 do Código Civil Brasileiro, a presente avença de compra e venda restará resolvida de pleno direito caso a COMPRADORA não salde o preço de venda estabelecido neste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - O prazo de vigência da contratação é de 30 (trinta) meses, contados da data da última assinatura deste instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - A COMPRADORA apresentará à VENDEDORA exemplar deste instrumento, com comprovante de seu registro em nome do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul (IFRS), no competente Registro de Imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da data da posse definitiva, ressalvada a hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo respectivo Oficial de Registros Públicos.

§ 1º Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos, em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura deste contrato ou antecedente ao prazo estabelecido para a posse definitiva, compromete-se a VENDEDORA, desde já com a autorização expressa da COMPRADORA, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do término do prazo a que se refere o caput desta Cláusula, prorrogável por igual e sucessivo período a critério do IFRS, de modo que o título venha a ser registrado.

§ 2º Transcorrido o prazo previsto no § 1º desta Cláusula sem que haja resolução dos impeditivos e/ou sanados os obstáculos, o contrato de compra e venda estará rescindido de pleno direito, independentemente de ato especial, responsabilizando-se a VENDEDORA a restituir os valores pagos pela COMPRADORA, com as devidas correções.

§ 3º Independente do registro do contrato de promessa de compra e venda, será feita a escritura pública, em atenção ao art. 91, § 1º, da Lei nº 14.133, de 2021.


CLÁUSULA DÉCIMA - As INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS observarão o contido no Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Incumbirá à COMPRADORA divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Fica eleito a Subseção Judiciária de Porto Alegre/RS como foro competente da Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

E por assim estarem convenionados e se declararem ajustados, assinam a VENDEDORA, a COMPRADORA, que depois de lido e achado conforme o presente instrumento, valendo o mesmo como escritura pública.

Viamão/RS, 19 de novembro de 2024.

 Documento assinado digitalmente
DEIVIS ALEXANDRE FISCHER
Data: 19/11/2024 17:35:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

VENDEDORA

Deivis Alexandre Fischer


Presidenta da UBEA - União Brasileira de Educação e Assistência

COMPRADORA


Júlio Xandro Heck

Reitor do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul

Testemunhas:

 Documento assinado digitalmente
MILTON ANDRE STELLA
Data: 19/11/2024 14:52:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nome:
CPF nº

 Documento assinado digitalmente
LUCAS CORADINI
Data: 21/11/2024 11:52:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nome:
CPF nº