



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

MINUTA DE TERMO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

N.º _____

Pelo presente instrumento de Compromisso de Compra e Venda, de um lado, como PROMITENTE VENDEDOR, MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito na Secretaria da Receita Federal – CNPJ n.º _____, com o Paço Municipal localizado na Praça Horácio Klabin, 37, Centro, CEP n.º _____, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. _____, portador do RG n.º _____ e CPF n.º _____, residente e domiciliado neste município, em diante denominado simplesmente PROMITENTE e, do outro lado, como PROMISSÁRIA COMPRADORA (RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA PARTICIPANTE/VENCEDORA DA CONCORRÊNCIA/LICITAÇÃO PÚBLICA, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ N.º _____, COM SEDE NA RUA _____, N.º _____, BAIRRO _____, CIDADE _____, ESTADO _____, representada pelo seu sócio administrador NOME: _____, NACIONALIDADE: BRASILEIRA, CPF: _____, IDENTIFICAÇÃO RG: _____, PROFISSÃO: _____, ESTADO CIVIL: _____, ENDEREÇO) doravante denominada simplesmente PROMISSÁRIA, fica justa e contratado o compromisso de compra e venda do lote de terreno a seguir descrito, o qual se regerá pelo Aviso de Venda n.º _____, pela Lei Municipal n.º _____, e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E FUNDAMENTO LEGAL

O PROMITENTE, legítimo e senhor possuidor da área objeto deste Compromisso, promete vender à PROMISSÁRIA, que por sua vez, promete comprar, o seguinte lote de terreno, com limites e confrontações como descrito: Quadra: _____, Lote n.º _____, com área de _____m² (_____ metros quadrados); Confrontações. Lote este, parte integrante do loteamento denominado Triângulo, no município de Telêmaco Borba – PR, nos termos da matrícula n.º 30.397 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Telêmaco Borba, cuja localização e condições físicas o comprador declara conhecer, motivo pelo qual adquire sem nenhuma dúvida quanto à descrição exata do imóvel.

Parágrafo Único – Integram e complementam o presente Termo, para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos, as condições expressas no Aviso de Venda da Concorrência Pública n.º _____, juntamente com seus anexos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

A PROMISSÁRIA pagará o preço certo e ajustado de R\$ _____ (XXXXX reais), nos termos do art. 2º _____ (decreto regulamentador).

Parágrafo Único – Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo da promissária.



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

CLAUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

A liquidação do presente contrato se dará em até 48 parcelas, aplicando-se a respectiva atualização financeira empregada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº _____ (PRODETEL II) e do art. 3º do decreto regulamentador.

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE

Assinado o presente termo a PROMISSÓRIA entra na posse precária do imóvel até que não lhe seja outorgada a competente escritura definitiva, possui-lo-á, em nome da PROMITENTE, em nome de quem pagará todos os impostos e taxas que recaem ou venham a recair sobre o bem ora objetivado, desta data em diante.

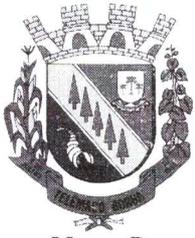
CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSFERÊNCIA

Conforme estabelece o art. 14 da Lei Municipal nº _____ (PRODETEL II), a transmissão da posse do imóvel alienado dar-se-á com a assinatura do termo de compromisso de compra e venda, porém a escrituração definitiva somente será concedida após 05 (cinco) anos da data da expedição do alvará de funcionamento e após a quitação integral do preço do imóvel, implantação do empreendimento e efetiva atividade, cumprindo rigorosamente todas as cláusulas contratadas.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

A PROMISSÁRIA deve obrigatoriamente:

- I** - Apresentar o protocolo de aprovação dos projetos arquitetônicos elaborados por profissional inscrito no Conselho Regional de Engenheiros e Arquitetos, observadas as leis e normas pertinentes, inclusive às Leis Municipais que tratam sobre o Uso e Ocupação do Solo-Zoneamento, Código de Obras e Plano Diretor no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;
- II** - Iniciar as obras de implantação do projeto em até 120 (cento e vinte) dias, devendo seguir cronograma físico financeiro e de obras apresentado no momento da adesão ao programa;
- III** - Concluir as instalações necessárias para o início das atividades no prazo máximo de 1 (um) ano;
- IV** - Ter uma taxa de ocupação mínima de área edificada e produtiva de 60% (sessenta por cento) do terreno;
- V** - Manter o número mínimo fixado de empregos e o exercício da atividade industrial/comercial/prestação de serviços, conforme o caso;
- VI** - Cumprir as legislações pertinentes à atividade por ele desenvolvida, especialmente as de proteção ambiental, obrigando-se ao tratamento dos resíduos industriais;
- VII** - Solicitar seu licenciamento prévio individualmente junto aos órgãos ambientais competentes;
- VIII** - Arcar com todas as despesas decorrentes da instalação, uso e manutenção do bem adquirido, bem como tributos municipais, estaduais e federais incidentes;
- IX** - Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro da escritura;



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

X – Responsabilizar-se pela obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o conseqüente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;

XI - Apresentar anualmente à Secretaria do Trabalho e Indústria Convencional, para apreciação do CEDETEL, relatório contendo as seguintes documentações:

- Documento legal que comprove o número de funcionários;
- Balancete Contábil dos últimos 12 meses, assinado por contador;
- Croqui do terreno com as edificações e suas devidas metragens;
- Certidões Negativas da Pessoa Jurídica, nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal.

XII – Arcar com custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso.

§ 1º Os prazos deste artigo são contados a partir da data de assinatura deste termo de compromisso de compra e venda.

§ 2º Os prazos fixados nos incisos deste artigo poderão ser prorrogados através de decisão proferida pelo Chefe do Poder Executivo, mediante prévio requerimento do interessado em que aponte a justificativa e fundamento legal do pedido formulado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS VEDAÇÕES

Os terrenos cedidos nas condições da Lei nº _____ (PRODETEL II) não poderão ser alienados ou locados pela empresa beneficiada, sem autorização expressa do Município de Telêmaco Borba, antes de decorridos 10 (dez) anos da assinatura do Termo de Compromisso de Compra e Venda, devendo essa cláusula restritiva constar nos respectivos instrumentos legais.

§ 1º Mesmo após a venda, a finalidade original da área deverá ser mantida, devendo tal disposição referente à destinação do imóvel ser obrigatoriamente gravada na matrícula deste.

§ 2º Em caso de necessidade da alteração da finalidade original a que se destina o imóvel, a empresa beneficiada dependerá de autorização expressa do Poder Executivo Municipal, o qual deverá analisar o interesse público.

§ 3º A empresa que vier a solicitar a alteração da finalidade original, deverá apresentar requerimento junto a Secretaria Municipal do Trabalho e Indústria Convencional, para apreciação do CEDETEL, justificando a sua necessidade, e instruindo o mesmo com a documentação pertinente, que será previamente analisada e posteriormente encaminhada ao Chefe do Poder Executivo Municipal, para que o mesmo emita sua decisão.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

a) Constituem motivo para rescisão do termo de compromisso de Compra e Venda, caso a Promissária:

I - Deixe de exercer atividade Empresarial, subloque, arrende, ceda em comodato ou de qualquer outra forma transfira a terceiros o imóvel e/ou instalações, sem a prévia e expressa autorização do Chefe do Poder Executivo Municipal;



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

II - Paralise suas atividades por mais de 60 (sessenta) dias;

III - Atrase o pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas decorrentes da aquisição de terrenos ou valores mensais, bem como de qualquer outro tributo que incide sobre o mesmo;

IV - Pratique atos com o intuito de fraudar a legislação fiscal ou outras situações similares visando ao não recolhimento integral ou o recolhimento a menor de tributos ou contribuições de outra natureza, constatados por qualquer autoridade fiscal, quer do Município de Telêmaco Borba ou de qualquer outro órgão governamental;

V - Não mantenha o número mínimo fixado de empregos e o exercício da atividade empresarial apresentado no estudo previsto no Art. 10, inciso VI, da Lei nº _____ PRODETEL II;

VI - Descumpra as obrigações estabelecidas na Lei Municipal nº _____ PRODETEL II e no Termo de Compromisso de Compra e Venda;

VII - Descumpra os prazos estabelecidos no cronograma Físico e Financeiro de Implantação da Indústria, Comércio Atacadista ou Prestador de Serviço;

VIII - Altere o projeto original sem aprovação do Município.

b) O descumprimento das obrigações estabelecidas durante o prazo de 10 anos da data da assinatura do Termo de Compromisso de Compra e Venda, acarretará na reversão dos imóveis ao patrimônio do Município, inclusive em relação às benfeitorias porventura incorporadas, sem qualquer direito à indenização.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente instrumento rege-se pelas disposições expressas na Lei Municipal nº _____ (PRODETEL II), pelo Decreto regulamentador nº _____, e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhe supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA DÉCIMA – TRANSMISSÃO DE DOCUMENTOS

A troca eventual de documentos e cartas entre a PROMISSÁRIA e o PROMITENTE, será feita através de protocolo. Nenhuma outra forma será considerada como prova de entrega de documentos ou cartas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FÔRO

Fica eleito o foro da Comarca de Telêmaco Borba, para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente termo. E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento contratual, por si e seus sucessores, em 3 (três) vias iguais e rubricadas para todos os fins de direito, na presença das testemunhas abaixo.



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA
ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

Telêmaco Borba, PR, _____ de _____ de 201_.

MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA
PREFEITO MUNICIPAL

PROMISSÁRIA

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF

Nome:

CPF



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

MINUTA DO DECRETO DE REGULAMENTAÇÃO – PRODETEL II

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica regulamentada a alienação de imóveis de propriedade do Município de Telêmaco Borba, localizado no Distrito Industrial, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Econômico II de Telêmaco Borba – PRODETEL II, instituído pela Lei Municipal n.º _____, de ____ de _____ de 201__, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico do Município por meio de incentivos e ações direcionadas aos setores da Indústria, Comércio Atacadista e Prestação de Serviços, priorizando a geração de empregos e renda.

Art. 2º A instalação de empresas nos lotes disponibilizados pelo Município para este fim no PRODETEL II, se dará através de alienação.

§ 1º A alienação de que trata o caput deste artigo dar-se-á mediante compromisso de compra e venda, por meio licitatório na modalidade de concorrência, devendo-se seguir o descrito no artigo 45, § 1º, IV da Lei Federal 8666/93, quanto ao tipo de licitação a ser realizada.

§ 2º O valor utilizado para a Alienação do imóvel se dará por metro quadrado, que será avaliado e definido pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens e Imóveis da Prefeitura de Telêmaco Borba, sendo este o valor mínimo a ser aplicado no certame licitatório;

Art. 3º O valor total auferido do lance ou oferta ganhadora do certame licitatório, deve ser pago em até 48 (quarenta e oito) meses, a partir da data da assinatura do contrato de Compromisso de Compra e Venda, firmado com a Administração Pública, mediante contraprestações mensais, aplicando-se a respectiva atualização financeira empregada pela Secretaria Municipal de Finanças.

I – O vencimento da 1º parcela ocorrerá no quinto dia útil do mês subsequente da data da assinatura do contrato do contrato de Compromisso de Compra e Venda;

II – O beneficiário poderá solicitar carência de 03 (três) meses para efetuar o pagamento da 1º parcela, aplicando-se a devida atualização financeira utilizada pela Secretaria Municipal de finanças.

Art. 4º A transmissão da posse do imóvel alienado dar-se-á com a assinatura do compromisso de compra e venda, porém a escrituração definitiva somente será concedida após 05 (cinco) anos da data da expedição do alvará de funcionamento e após a quitação integral



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

do preço do imóvel, implantação do empreendimento e efetiva atividade, cumprindo rigorosamente todas as cláusulas contratadas.

CAPITULO II DA HABILITAÇÃO

Art. 5º A habilitação dos interessados no certame licitatório, se dará mediante apresentação das seguintes documentações:

I - Requerimento em formulário apropriado;

II - Questionário de enquadramento devidamente preenchido;

III - Fotocópia autenticada dos atos constitutivos da empresa e alterações posteriores com o devido registro nos órgãos competentes;

IV - Comprovação de idoneidade financeira da empresa, de seus sócios e diretores, fornecidos por duas ou mais instituições financeiras;

V - Certidões negativas de protesto e distribuição judicial da empresa e dos seus sócios, em seus domicílios referentes aos últimos cinco anos;

VI - Apresentação de cronograma físico e financeiro de implantação da empresa;

VII - Balanço do Último Exercício (Janeiro/Dezembro), quando couber;

VIII- Demonstrativo de Resultado do Exercício - DRE - último exercício (Jan./Dez) quando couber;

IX - Layout de ocupação (planta baixa) da área pleiteada;

Parágrafo único: Poderá a administração municipal solicitar outras documentações pertinentes ao certame, os quais deverão estar descritos no Edital de Licitação.

CAPÍTULO III DO CRITÉRIO PARA JULGAMENTO

Art. 6º São critérios de julgamento:

I - Maior oferta monetária pelo terreno;

§ 1º Considerar-se-á vencedor aquele que oferecer a maior oferta no certame licitatório.

§ 2º No caso de empate entre duas ou mais propostas, conforme disposto no § 2º do art. 3º da Lei nº 8666/93, a classificação se fará obrigatoriamente por sorteio, em ato público, e para o qual todos os licitantes serão convocados, sendo vedado qualquer outro processo.

CAPÍTULO IV DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Art. 7º O vencedor do processo licitatório firmará com o Município de Telêmaco Borba:



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

I – Termo de Compromisso de Compra e Venda.

Art. 8º São cláusulas necessárias em todo termo as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução;

III - número de empregos gerados anualmente, durante os 05 (cinco) anos iniciais do empreendimento, com suas qualificações;

IV - o preço e as condições de pagamento;

V - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

VI - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VII - os casos de rescisão;

VIII - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei n.º 8.666/1993;

IX - a vinculação a alienação;

X - a legislação aplicável à execução do termo e especialmente aos casos omissos.

Parágrafo Único: Os terrenos cedidos nas condições deste Decreto não poderão ser alienados ou locados pela empresa beneficiada, sem autorização expressa do Município de Telêmaco Borba, antes de decorridos 10 (dez) anos da assinatura do Termo de Compromisso de Compra e Venda, devendo essa cláusula restritiva constar nos respectivos instrumentos legais.

CAPÍTULO V DAS OBRIGAÇÕES

Art. 9º O vencedor do processo licitatório de Alienação de Compra e Venda deve obrigatoriamente:

I - Apresentar o protocolo de aprovação dos projetos arquitetônicos elaborados por profissional inscrito no Conselho Regional de Engenheiros e Arquitetos, observadas as leis e normas pertinentes, inclusive às Leis Municipais que tratam sobre o Uso e Ocupação do Solo-Zoneamento, Código de Obras e Plano Diretor no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;

II - Iniciar as obras de implantação do projeto em 120 (cento e vinte) dias, devendo seguir cronograma físico financeiro e de obras apresentado no momento da adesão ao programa;

III - Concluir as instalações necessárias para o início das atividades no prazo máximo de 1 (um) ano.

IV - Cumprir as legislações pertinentes à atividade por ele desenvolvida, especialmente as de proteção ambiental, obrigando-se ao tratamento dos resíduos industriais;

V - Efetuar os pagamentos das contraprestações mensais referente ao contrato de Compromisso de Compra e Venda sem atrasos;



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

VI - Manter o número mínimo fixado de empregos e o exercício da atividade empresarial apresentado no estudo previsto no Art. 10, inciso VI, da Lei PRODETEL II;

VII - Apresentar anualmente a Secretaria do Trabalho e Indústria Convencional, para apreciação do CEDETEL, relatório contendo as seguintes documentações:

- Documento legal que comprove o número de funcionários;
- Balancete Contábil dos últimos 12 meses, assinado por contador;
- Croqui do terreno com as edificações e suas devidas metragens;
- Certidões Negativas da Pessoa Jurídica, nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal.

§ 1º Os prazos serão contados a partir da data de assinatura do termo de compromisso de Compra e Venda.

§ 2º Os prazos fixados nos incisos deste artigo poderão ser prorrogados através de decisão proferida pelo Chefe do Poder Executivo, mediante prévio requerimento do interessado em que aponte a justificativa e fundamento legal do pedido formulado.

CAPÍTULO VI DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

Art. 10. Reverterá ao Município, sem direito a qualquer restituição ou indenização pelos valores já quitados ou pelas benfeitorias acrescidas, o imóvel que, pelo período de um ano após a implantação do projeto, tiver suas instalações ociosas;

Art. 11. Se a área de terras não edificada e improdutiva for superior a 40% (quarenta por cento) do total do terreno, poderá o Município, se assim o desejar, exercer o direito de reversão parcial do imóvel.

Art. 12. As Empresas que tiverem seus imóveis revertidos ao município em razão do descumprimento da presente lei, não poderão participar de nenhum outro Programa Municipal ou Projeto Municipal.

Art. 13. Constituem motivo para rescisão do termo de compromisso de Compra e Venda, além dos tipificados na Lei n.º 8.666/1993, caso o vencedor:

I - Deixe de exercer atividade Empresarial, subloque, arrende, ceda em comodato ou de qualquer outra forma transfira a terceiros o imóvel e/ou instalações, sem a prévia e expressa autorização do Chefe do Poder Executivo Municipal;

II. Paralise suas atividades por mais de 60 (sessenta) dias;



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

III. Atrase o pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas decorrentes da aquisição de terrenos ou valores mensais, bem como de qualquer outro tributo que incide sobre o mesmo;

IV – Não mantenha o número mínimo fixado de empregos e o exercício da atividade empresarial apresentado no estudo previsto no Art. 10, inciso VI, da Lei PRODETEL II;

V - Pratique atos com o intuito de fraudar a legislação fiscal ou outras situações similares visando ao não recolhimento integral ou o recolhimento a menor de tributos ou contribuições de outra natureza, constatados por qualquer autoridade fiscal, quer do Município de Telêmaco Borba ou de qualquer outro órgão governamental.

VI - Descumpra as obrigações estabelecidas na Lei Municipal n.º _____ - PRODETEL II e no Contrato de Compra e Venda;

VII – Descumpra os prazos estabelecidos no cronograma Físico e Financeiro de Implantação da Indústria, Comércio Atacadista e Prestador de Serviço ;

VIII - Altere o projeto original sem aprovação do Município.

Art. 14. A reversão da posse dos imóveis ao Município dar-se-á sem qualquer direito à indenização, inclusive quanto às benfeitorias porventura incorporadas ao imóvel, nos termos do art. 18 da Lei Municipal n.º _____ - PRODETEL II.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. Somente será admitida a participação do processo licitatório de pessoas jurídicas legalmente constituídas.

Art. 16. Se uma mesma empresa for declarada vencedora de dois ou mais terrenos em um mesmo certame licitatório, terá ela que optar por um deles a seu critério, e será dado como vencedor do terreno desistente por esta empresa, o segundo colocado do processo licitatório, sendo também subsequente esta normativa.

Art. 17. Toda Indústria, Comércio Atacadista e Prestador de Serviço que pretenda se instalar no Distrito industrial previsto no PRODETEL II, deverá solicitar seu licenciamento ambiental prévio individualmente junto aos órgãos ambientais competentes.

Art. 18. Os valores auferidos com a alienação de que trata este Decreto serão recolhidos por meio de Documento de Arrecadação Municipal e serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento



MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

PODER EXECUTIVO

Econômico do Município de Telêmaco Borba, para serem empregados exclusivamente em ações de desenvolvimento econômico.

Art. 19. Aplica-se subsidiariamente a Lei Federal nº. 8.666/1993.