



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**PROJETO DE LEI Nº 139, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2019.**

*Dispensa do pagamento da multa contratual prevista por inexecução do contrato os compradores de terrenos urbanos localizados no Distrito Industrial de Lajeado.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a dispensar do pagamento da multa contratual decorrente da inexecução dos Contratos de Promessa de Compra e Venda os compradores de terrenos urbanos adquiridos no Distrito Industrial de Lajeado.

Art. 2º Poderão solicitar a dispensa do pagamento da multa contratual os compradores que não fizeram uso dos lotes em razão das dificuldades econômicas enfrentadas e que não realizaram o pagamento das parcelas avençadas por condições alheias a sua vontade.

Art. 3º As empresas que se enquadrarem nas condições estabelecidas, deverão formalizar o seu pedido mediante requerimento instruído com a documentação pertinente a demonstrar a impossibilidade financeira de cumprir as condições contratualmente previstas.

Parágrafo único. Para demonstração da impossibilidade financeira do comprador, deverão ser juntadas demonstrações contábeis da empresa no período contratual e justificativa contendo as razões do inadimplemento contratual, podendo a Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico, Turismo e Agricultura solicitar documentação complementar para análise do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 4º A dispensa prevista nesta Lei não se aplica para os casos em que for constatada má-fé do comprador.

Art. 5º A análise do atendimento dos requisitos ficará a cargo da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico, Turismo e Agricultura - SEDETAG, mediante prévia aprovação pelo CONDEM – Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal.

Art. 6º O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente Lei no que couber, mediante Decreto.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**MARCELO CAUMO**  
**PREFEITO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 139/2019**

Expediente nº 19449/2019

**SENHORA PRESIDENTE.  
SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a dispensar do pagamento da multa contratual decorrente da inexecução dos Contratos de Promessa de Compra e Venda os compradores de terrenos urbanos adquiridos no Distrito Industrial de Lajeado.

A medida proposta visa não penalizar demasiadamente empresas que ficaram impossibilitadas de cumprir os termos dos contratos firmados com o Município em razão da crise financeira atravessada pelo país, especialmente no período dos anos de 2015 a 2017.

Além disso, com a dispensa do pagamento da multa, será possível rescindir os contratos e destinar os lotes que não foram utilizados ou edificados a outras empresas que desejam instalar-se no Município.

Importante ressaltar que para a dispensa do pagamento da multa, a empresa deverá comprovar, através da documentação pertinente, que não possuía recursos para cumprir as condições contratualmente previstas em razão de condições externas, alheias a sua vontade, como, por exemplo, a recessão econômica do país.

Por fim, cumpre esclarecer que a medida não será aplicada aquelas empresas que agiram de má-fé.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa em regime de urgência, nos termos do Art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

**LAJEADO, 27 DE NOVEMBRO DE 2019.**

**MARCELO CAUMO  
PREFEITO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E AGRICULTURA

### Comunicação Interna

DE: SEDETAG  
PARA: PROCURADORIA

Nº: 088-03/2019  
DATA: 19/08/19

Considerando a realização de contratos de promessa de compra e venda para lotes localizados no Distrito Industrial de Lajeado;

Considerando o período de recessão financeira atravessada especialmente no período abrangido entre os anos de 2015 à 2017;

Considerando que houve dificuldades por partes de algumas empresas contratantes no que se refere à implementação da totalidade dos termos contratuais avençados, em especial quanto à construção e início de atividades das empresas nos terrenos prometidos comprar;

Considerando que não houve a utilização dos terrenos prometidos comprar pelos empreendedores;

Considerando que houve a rescisão contratual quanto a referidos lotes, sendo os mesmos destinados a novos compradores, cumprindo assim a função destinada ao Distrito Industrial;

Considerando não ter havido má-fé, ou qualquer espécie de vantagem financeira aos promitentes compradores dos lotes;

Considerando os termos da cláusula 8ª dos Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrados, “A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhoras ou outros acréscimos realizados pela empresa (...).”;

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, 171 – Centro – CEP 95.900-170  
E-mail: desenvolvimento@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1063



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E AGRICULTURA

---

Considerando que inclusive houve modificação nos termos contratuais, justamente para que fosse autorizada a Municipalidade a dispensar a cobrança de multa nos contratos de promessa de compra e venda de lotes do Distrito Industrial, sempre que não ficar caracterizada má-fé do promitente comprador e este não gere entraves para a pacífica assinatura do distrato;

Considerando não ter havido prejuízos ao erário;

Considerando que há número certo e determinado de contratos de promessa de compra e venda que se enquadram nesta situação;

Considerando que estas empresas, abaixo mencionadas, são empresas que seguem atuando no município, sendo empresas sérias e que não buscaram a compra dos terrenos com qualquer finalidade de especulação imobiliária, até porque sequer chegaram a implementar as condições para tornarem-se proprietários dos lotes prometidos vender;

Solicita-se a realização de um projeto de lei, a ser encaminhado para a Câmara de Vereadores, no intuito de que seja anistiada a multa constante da cláusula 8ª dos Contratos de Promessa e Compra e Venda realizados nos casos em que verificadas as situações acima postas.



André Bücker  
Secretário de Desenvolvimento Econômico,  
Turismo e Agricultura

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, 171 – Centro – CEP 95.900-170  
E-mail: desenvolvimento@lajeado.rs.gov.br – Fone: (51) 3982-1063





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Planilha1

TABELA DE CÁLCULO DAS MULTAS REFERENTES AOS CONTRATOS ANEXADOS AO EXPEDIENTE Nº16.620/2018

CONTRATO / EMPRESA	DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO	VALOR DA PARCELA	PARCELA ATUALIZADA PARA O EXERCÍCIO 2019*	MULTA CORRESPONDENTE A CINCO PARCELAS CONFORME CLÁUSULA OITAVA
CENTRALDERM IND DE COSMÉTICOS LTDA	24/12/12	R\$ 4.666,66	R\$ 7.196,24	R\$ 35.981,22
INDUSTRIA DE MOVEIS LAJEADO LTDA	15/07/14	R\$ 4.915,48	R\$ 6.714,45	R\$ 33.572,23
SORVETES KELLY LTDA	30/06/14	R\$ 2.416,69	R\$ 3.301,15	R\$ 16.505,75
ARTHEZ IND E COM DE COSMÉTICOS LTDA	01/03/13	R\$ 2.454,64	R\$ 3.337,25	R\$ 16.686,23
ROMAX SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA	08/10/14	R\$ 6.363,99	R\$ 8.693,08	R\$ 43.465,41
GRABIN & VINHATTI LTDA - ME	12/12/15	R\$ 6.706,83	R\$ 8.602,25	R\$ 43.011,24
TOTAL				R\$ 189.222,09

- \* Cálculo realizado com base na legislação municipal de reajuste de tributos municipais
- Lei nº10.741/2018 reajustou em 4,5% os valores dos imóveis para o exercício de 2019
  - Lei nº10.521/2017 reajustou em 2,6% os valores dos imóveis para o exercício de 2018
  - Lei nº10.251/2016 reajustou em 9,75% os valores dos imóveis para o exercício de 2017
  - Lei nº9.975/2015 reajustou em 9% os valores dos imóveis para o exercício de 2016.
  - Lei nº9.668/2014 reajustou em 6,5% os valores dos imóveis para o exercício de 2015
  - Lei nº9.346/2013 reajustou em 6% os valores dos imóveis para o exercício de 2014
  - Lei nº9.001/2012 reajustou em 6,5% os valores dos imóveis para o exercício de 2013

25.09.2019  
Fiscal Municipal  
M. M. Schetner  
M. M. Schetner



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa Jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. CARMEN REGINA PEREIRA CARDOSO, brasileira, separada judicialmente, professora aposentada CPF no 095.961.190-87, residente e domiciliada na Rua Santos Filho, nº 269, Ap. 802, Bairro Centro, nesta cidade, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **CENTRALDERM INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 01.768.131-0001/86, com sede na Av. Benjam, in Constant, 3783, neste ato representado pelo Sr. Marcelo Kolling, brasileiro, divorciado, empresário, CPF nº 548.737.970-04 e RG nº 1013453665, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, 111, Bairro Americano, nesta cidade, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, têm certo e ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, autorizados pela Lei Municipal no 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pela Lei Municipal no 5.915 de 27 de maio de 1997 e Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012, processo administrativo nº 20705, que regerá segundo as disposições enumeradas nas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O MUNICÍPIO é legítimo possuidor, dentre outros de : Um terreno urbano, com a superfície de 2.000,00 m2, sem benfeitorias, integrante do Loteamento do Distrito Industrial II, localizado na Rua 1 (sem nome), considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 970, originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 10.141....

Parágrafo Único - A finalidade da venda é para que a empresa compradora instale sua unidade industrial na área acima descrita, a qual comporá o Distrito Industrial de Lajeado.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O MUNICÍPIO, possuindo o lote identificado na cláusula anterior, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, pelo presente instrumento, promete vender ao COMPRADOR, pelo preço certo e ajustado de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), correspondente, nesta data, a R\$ 70,00, por metro quadrado, por não ter o lote a testada pavimentada.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor acima, expressa tão somente o preço do lote, excluídas quaisquer outras parcelas, mesmo que permitidas em Lei, as quais serão cobradas especificamente, como por exemplo, juros de mora.

**CLÁUSULA QUARTA** - O COMPRADOR pagará o preço do lote mencionado da seguinte maneira: em 48 (quarenta e oito) meses, com 18 (dezoito) meses de carência e após, em 30 (trinta) meses.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

parcelas mensais e consecutivas, contados a partir do dia da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Parágrafo Primeiro - O valor da parcela será atualizado anualmente de acordo com o índice do reajuste dos tributos municipais, sendo nesta, data no valor de R\$ 4.666,66.

Parágrafo Segundo - O pagamento de prestações em atraso implicará na cobrança de multa de 10% sobre o débito mais juros de 12% ao ano, além da atualização monetária.

Parágrafo Terceiro - O COMPRADOR deverá ter edificado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do projeto até o final do prazo de carência e as obras deverão ter início no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão automática do mesmo.

**CLÁUSULA QUINTA** - Findo o pagamento do lote, será lavrada a escritura pública de compra e venda, correndo as despesas por conta do comprador, inclusive o ITBI.

Parágrafo Único - O lote, objeto do presente contrato, fica isento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data do pagamento da última parcela.

**CLÁUSULA SEXTA** - A amortização antecipada da dívida poderá ser feita mediante o pagamento de prestações, no sentido consecutivo da última parcela para as mais recentes pelo valor da prestação em vigor na data do pagamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O vencimento de cada parcela será no dia 10 do mês subsequente ao vencimento, sendo considerado em atraso a prestação paga após este dia.

Parágrafo Único - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ensejará o vencimento antecipado do total do débito.

**CLÁUSULA OITAVA** - A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (Cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhorias ou outros acréscimos realizados pela empresa, e ainda:

- a) Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos e obrigações relativos ao imóvel e não atender ao disposto nos artigos 8º a 10º da Lei no 5.375/94 sem o expreso consentimento do MUNICÍPIO;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o COMPRADOR desvirtuou ou estiver desvirtuando a finalidade estritamente industrial que objetiva este contrato, dando-lhe outra destinação, especialmente o uso residencial, o qual é vedado em toda área industrial;
- c) Se o COMPRADOR faltar ao pagamento de 05 (cinco) prestações mensais consecutivas;
- d) Se o COMPRADOR incidir em falência;
- e) Se o COMPRADOR se recusar a cumprir qualquer das obrigações decorrentes da Lei no 5.375/94 e deste contrato quando lhe exigida pelo MUNICÍPIO;
- f) Se o COMPRADOR deixar de pagar nas épocas próprias os tributos que incidirem ou venham a

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

- incidir, direta ou indiretamente sobre o imóvel;
- g) Se constatada a falsidade de qualquer declaração feita pelo COMPRADOR ao MUNICÍPIO para se habilitar à aquisição do lote em questão;
- h) Se o COMPRADOR executar qualquer obra que importe em modificação ou alteração do imóvel, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

**CLÁUSULA NONA** - Qualquer edificação só poderá ser feita mediante prévia aprovação de projeto e autorização para construção fornecida pelo setor responsável do MUNICÍPIO, observando-se o disposto na Lei no 5.375/94 e suas alterações.

Parágrafo Único - As ampliações ou reformas que serão executadas pelo comprador, também se subordinarão ao disposto na legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - As construções levantadas sem observância do disposto nesta cláusula implicará no caso de rescisão, na transferência para o Município de todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, porventura feitas, independentemente de qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica estabelecido, em favor do Município, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de preleção na compra, tanto de empreendimento objeto do presente contrato, bem como de suas benfeitorias, quando o COMPRADOR o quiser transferir, vender ou ceder a qualquer título.

Parágrafo Único - No caso de desinteresse no MUNICÍPIO pela reaquisição do imóvel, conforme cláusula anterior, o COMPRADOR ficará liberado para a venda a terceiros. Todavia, fica ressalvado que tal venda, doação ou qualquer outra forma de transferência, deverá ser feita à empresa que preencha os requisitos estabelecidos pelo MUNICÍPIO, com o consentimento deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O COMPRADOR é, desde a assinatura do presente instrumento, emitido na posse do imóvel ora vendido, com todos os encargos e vantagens decorrentes, correndo por sua conta, a partir de então, o pagamento de todos os tributos e demais obrigações que recaiam ou venham recair sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Além das condições estipuladas no presente contrato, o imóvel fica gravado com as seguintes cláusulas:

- a) de INARRENDABILIDADE, salvo pelo espólio ou condomínio no caso de sucessão;
- b) de utilização do imóvel, exclusivamente, para fins industriais;
- c) de INALIENABILIDADE, salvo transmissão "causa mortis" ou revenda ao MUNICÍPIO, podendo ser suspenso este gravame mediante prévia autorização do MUNICÍPIO, devendo então, o COMPRADOR proceder conforme determina Cláusula Décima Primeira deste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O COMPRADOR obriga-se a registrar o presente contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 90 (noventa) dias da assinatura deste instrumento.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes obrigam-se, por si e seus sucessores ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro deste contrato, o da Comarca de Lajeado, com renúncia expressa a qualquer outro.


E por estarem assim, justos e contratuados, assinam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.


Lajeado, 24 de dezembro de 2012.

  
**CENTRALDERM IND. DE COSMÉTICOS LTDA**  
Promitente Comprado

  
**CARMEN REGINA P. CARDOSO**  
Prefeita

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

DISTRATO P/  
A.R. UNILATERAL

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Luís Fernando Schmidt, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 299.611.650-04, RG nº 3008783882, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 77, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **INDÚSTRIA DE MÓVEIS LAJEADO LTDA**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 00.538.161/0001-33, com sede na Rua Nilo Antônio Cardoso, nº 100, Bairro Centenário, Lajeado-RS, neste ato representada pelo Sr. Márcio Aurélio Fröhlich, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 547.938.310-87 e RG nº 3047877927, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Matias Ely, nº 938, Bairro Montanha, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, têm certo e ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, autorizados pela Lei Municipal no 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pela Lei Municipal nº 5.915 de 27 de maio de 1997, Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012 e Decreto nº 9.207 de 06 de junho de 2014, conforme processo administrativo nº 3646/2013, que regerá segundo as disposições enumeradas nas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O MUNICÍPIO é legítimo possuidor, dentre outros de : Um terreno urbano, com a superfície de 1.632,87m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento do Distrito Industrial I, localizado na Rua Nilo Antonio Cardoso, considerado Setor 15, Quadra 96, Lote 313 (LOTE 37) da QUADRA B, originário da matrícula nº 31.597 e matrícula atual nº 75.925.

Parágrafo Único - A finalidade da venda é para que a empresa compradora instale sua unidade industrial na área acima descrita, a qual comporá o Distrito Industrial de Lajeado.

**CÁUSULA SEGUNDA** - O MUNICÍPIO, possuindo o lote identificado na cláusula anterior, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, pelo presente instrumento, promete vender ao COMPRADOR, pelo preço certo e ajustado de R\$ 147.464,48 (cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), correspondente, nesta data, a R\$ 90,31, por metro quadrado, por não ter o lote a testada pavimentada.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor acima, expressa tão somente o preço do lote, excluídas quaisquer outras parcelas, mesmo que permitidas em Lei, as quais serão cobradas especificamente, como por exemplo, juros de mora.

**CLÁUSULA QUARTA** - O COMPRADOR pagará o preço do lote mencionado da seguinte maneira: em 48 (quarenta e oito) meses, com 18 (dezoito) meses de carência e após, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, contados a partir do dia da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982.1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> - E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

Parágrafo Primeiro - O valor da parcela será atualizado anualmente de acordo com o índice do reajuste dos tributos municipais, sendo nesta data no valor de R\$ 4.915,48 (quatro mil, novecentos e quinze reais e quarenta e oito centavos).

Parágrafo Segundo - O pagamento de prestações em atraso implicará na cobrança de multa de 10% sobre o débito mais juros de 12% ao ano, além da atualização monetária.

Parágrafo Terceiro - O COMPRADOR deverá ter edificado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do projeto até o final do prazo de carência e as obras deverão ter início no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão automática do mesmo.

**CLÁUSULA QUINTA** - Findo o pagamento do lote, será lavrada a escritura pública de compra e venda, correndo as despesas por conta do comprador, inclusive o ITBI.

Parágrafo Único - O lote, objeto do presente contrato, fica isento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data do pagamento da última parcela.

**CLÁUSULA SEXTA** - A amortização antecipada da dívida poderá ser feita mediante o pagamento de prestações, no sentido consecutivo da última parcela para as mais recentes pelo valor da prestação em vigor na data do pagamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O vencimento de cada parcela será no dia 10 do mês subsequente ao vencimento, sendo considerado em atraso a prestação paga após este dia.

Parágrafo Único - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ensejará o vencimento antecipado do total do débito.

**CLÁUSULA OITAVA** - A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhorias ou outros acréscimos realizados pela empresa, e ainda:

- a) Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos e obrigações relativos ao imóvel e não atender ao disposto nos artigos 8º a 10º da Lei no 5.375/94 sem o expresse consentimento do MUNICÍPIO;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o COMPRADOR desvirtuou ou estiver desvirtuando a finalidade estritamente industrial que objetiva este contrato, dando-lhe outra destinação, especialmente o uso residencial, o qual é vedado em toda área industrial;
- c) Se o COMPRADOR faltar ao pagamento de 05 (cinco) prestações mensais consecutivas;
- d) Se o COMPRADOR incidir em falência;
- e) Se o COMPRADOR se recusar a cumprir qualquer das obrigações decorrentes da Lei no 5.375/94 e deste contrato quando lhe exigida pelo MUNICÍPIO;
- f) Se o COMPRADOR deixar de pagar nas épocas próprias os tributos que incidirem ou venham a incidir, direta ou indiretamente sobre o imóvel;

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982.1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> - E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

- g) Se constatada a falsidade de qualquer declaração feita pelo COMPRADOR ao MUNICÍPIO para se habilitar à aquisição do lote em questão;
- h) Se o COMPRADOR executar qualquer obra que importe em modificação ou alteração do imóvel, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

**CLÁUSULA NONA** - Qualquer edificação só poderá ser feita mediante prévia aprovação de projeto e autorização para construção fornecida pelo setor responsável do MUNICÍPIO, observando-se o disposto na Lei no 5.375/94 e suas alterações.

Parágrafo Único - As ampliações ou reformas que serão executadas pelo comprador, também se subordinarão ao disposto na legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - As construções levantadas sem observância do disposto nesta cláusula implicará no caso de rescisão, na transferência para o Município de todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, porventura feitas, independentemente de qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica estabelecido, em favor do Município, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de preleção na compra, tanto de empreendimento objeto do presente contrato, bem como de suas benfeitorias, quando o COMPRADOR o quiser transferir, vender ou ceder a qualquer título.

Parágrafo Único - No caso de desinteresse no MUNICÍPIO pela reaquisição do imóvel, conforme cláusula anterior, o COMPRADOR ficará liberado para a venda a terceiros. Todavia, fica ressalvado que tal venda, doação ou qualquer outra forma de transferência, deverá ser feita à empresa que preencha os requisitos estabelecidos pelo MUNICÍPIO, com o consentimento deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O COMPRADOR é, desde a assinatura do presente instrumento, emitido na posse do imóvel ora vendido, com todos os encargos e vantagens decorrentes, correndo por sua conta, a partir de então, o pagamento de todos os tributos e demais obrigações que recaiam ou venham recair sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Além das condições estipuladas no presente contrato, o imóvel fica gravado com as seguintes cláusulas:

- a) de INARRENDABILIDADE, salvo pelo espólio ou condomínio no caso de sucessão;
- b) de utilização do imóvel, exclusivamente, para fins industriais;
- c) de INALIENABILIDADE, salvo transmissão "causa mortis" ou revenda ao MUNICÍPIO, podendo ser suspenso este gravame mediante prévia autorização do MUNICÍPIO, devendo então, o COMPRADOR proceder conforme determina Cláusula Décima Primeira deste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O COMPRADOR obriga-se a registrar o presente contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 90 (noventa) dias da assinatura deste instrumento.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982.1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> - E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes obrigam-se, por si e seus sucessores ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro deste contrato, o da Comarca de Lajeado-RS, com renúncia expressa a qualquer outro.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.

Lajeado, 15 de julho de 2014.

  
**MÁRCIO AURÉLIO FRÖHLICH**  
Promitente Comprador

  
**LUÍS FERNANDO SCHMIDT,**  
Prefeito.

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

LOTE 73

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Luís Fernando Schmidt, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 299.611.650-04, RG nº 3008783882, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 77, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **SORVETES KELLY LTDA**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 92.374.479/0001-44, com sede na Rua Antônio Soletti, nº 243, Bairro Campestre, Lajeado-RS, neste ato representado pelo Sr. Astor Weiss, brasileiro, divorciado, empresário, CPF nº 317.591.650-34 e RG nº 6012918865, residente e domiciliado na Rua Antônio Soletti, nº 243, Bairro Campestre, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, têm certo e ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, autorizados pela Lei Municipal no 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pela Lei Municipal nº 5.915 de 27 de maio de 1997, Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012 e Decreto nº 9.207 de 06 de junho de 2014, conforme processo administrativo nº 11824/2014, que regerá segundo as disposições enumeradas nas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O MUNICÍPIO é legítimo possuidor, dentre outros de : Um terreno urbano, com a superfície de 1.835,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento do Distrito Industrial II, localizado na Rua 1 (sem nome), considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 1.047 (LOTE 07), originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 70.849.

Parágrafo Primeiro - O objeto do presente contrato refere-se apenas à superfície de 917,50m<sup>2</sup> (18,35m x 50,00m, medidos a partir da recreação pública área institucional), que corresponde a 50% da totalidade do lote.

Parágrafo Segundo - A finalidade da venda é para que a empresa compradora instale sua unidade industrial na área acima descrita, a qual comporá o Distrito Industrial de Lajeado.

**CÁUSULA SEGUNDA** - O MUNICÍPIO, possuindo o lote identificado na cláusula anterior, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, pelo presente instrumento, promete vender ao **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado de R\$ 72.500,85 (setenta e dois mil, quinhentos reais e oitenta e cinco centavos), correspondente, nesta data, a R\$ 9,02, por metro quadrado, por não ter o lote a testada pavimentada.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor acima, expressa tão somente o preço do lote, excluídas quaisquer outras parcelas, mesmo que permitidas em Lei, as quais serão cobradas especificamente, como por exemplo, juros de mora.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982.1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> - E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CLÁUSULA QUARTA** - O COMPRADOR pagará o preço do lote mencionado da seguinte maneira: em 48 (quarenta e oito) meses, com 18 (dezoito) meses de carência e após, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, contados a partir do dia da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Parágrafo Primeiro - O valor da parcela será atualizado anualmente de acordo com o índice do reajuste dos tributos municipais, sendo nesta data no valor de R\$ 2.416,69 (dois mil, quatrocentos e dezesseis reais e sessenta e nove centavos).

Parágrafo Segundo - O pagamento de prestações em atraso implicará na cobrança de multa de 10% sobre o débito mais juros de 12% ao ano, além da atualização monetária.

Parágrafo Terceiro - O COMPRADOR deverá ter edificado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do projeto até o final do prazo de carência e as obras deverão ter início no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão automática do mesmo.

**CLÁUSULA QUINTA** - Findo o pagamento do lote, será lavrada a escritura pública de compra e venda, correndo as despesas por conta do comprador, inclusive o ITBI.

Parágrafo Único - O lote, objeto do presente contrato, fica isento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data do pagamento da última parcela.

**CLÁUSULA SEXTA** - A amortização antecipada da dívida poderá ser feita mediante o pagamento de prestações, no sentido consecutivo da última parcela para as mais recentes pelo valor da prestação em vigor na data do pagamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O vencimento de cada parcela será no dia 10 do mês subsequente ao vencimento, sendo considerado em atraso a prestação paga após este dia.

Parágrafo Único - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ensejará o vencimento antecipado do total do débito.

**CLÁUSULA OITAVA** - A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhorias ou outros acréscimos realizados pela empresa, e ainda:

- a) Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos e obrigações relativos ao imóvel e não atender ao disposto nos artigos 8º a 10º da Lei no 5.375/94 sem o expresse consentimento do MUNICÍPIO;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o COMPRADOR desvirtuou ou estiver desvirtuando a finalidade estritamente industrial que objetiva este contrato, dando-lhe outra destinação, especialmente o uso residencial, o qual é vedado em toda área industrial;
- c) Se o COMPRADOR faltar ao pagamento de 05 (cinco) prestações mensais consecutivas;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

- d) Se o COMPRADOR incidir em falência;
- e) Se o COMPRADOR se recusar a cumprir qualquer das obrigações decorrentes da Lei no 5.375/94 e deste contrato quando lhe exigida pelo MUNICÍPIO;
- f) Se o COMPRADOR deixar de pagar nas épocas próprias os tributos que incidirem ou venham a incidir, direta ou indiretamente sobre o imóvel;
- g) Se constatada a falsidade de qualquer declaração feita pelo COMPRADOR ao MUNICÍPIO para se habilitar à aquisição do lote em questão;
- h) Se o COMPRADOR executar qualquer obra que importe em modificação ou alteração do imóvel, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

**CLÁUSULA NONA** - Qualquer edificação só poderá ser feita mediante prévia aprovação de projeto e autorização para construção fornecida pelo setor responsável do MUNICÍPIO, observando-se o disposto na Lei no 5.375/94 e suas alterações.

Parágrafo Único - As ampliações ou reformas que serão executadas pelo comprador, também se subordinarão ao disposto na legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - As construções levantadas sem observância do disposto nesta cláusula implicará no caso de rescisão, na transferência para o Município de todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, porventura feitas, independentemente de qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica estabelecido, em favor do Município, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de preleção na compra, tanto de empreendimento objeto do presente contrato, bem como de suas benfeitorias, quando o COMPRADOR o quiser transferir, vender ou ceder a qualquer título.

Parágrafo Único - No caso de desinteresse no MUNICÍPIO pela reaquisição do imóvel, conforme cláusula anterior, o COMPRADOR ficará liberado para a venda a terceiros. Todavia, fica ressalvado que tal venda, doação ou qualquer outra forma de transferência, deverá ser feita à empresa que preencha os requisitos estabelecidos pelo MUNICÍPIO, com o consentimento deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O COMPRADOR é, desde a assinatura do presente instrumento, emitido na posse do imóvel ora vendido, com todos os encargos e vantagens decorrentes, correndo por sua conta, a partir de então, o pagamento de todos os tributos e demais obrigações que recaiam ou venham recair sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Além das condições estipuladas no presente contrato, o imóvel fica gravado com as seguintes cláusulas:

- a) de INARRENDABILIDADE, salvo pelo espólio ou condomínio no caso de sucessão;
- b) de utilização do imóvel, exclusivamente, para fins industriais;
- c) de INALIENABILIDADE, salvo transmissão "causa mortis" ou revenda ao MUNICÍPIO, podendo ser suspenso este gravame mediante prévia autorização do MUNICÍPIO, devendo então, o COMPRADOR proceder conforme determina Cláusula Décima Primeira deste Contrato.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O COMPRADOR obriga-se a registrar o presente contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 90 (noventa) dias da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes obrigam-se, por si e seus sucessores ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro deste contrato, o da Comarca de Lajeado-RS, com renúncia expressa a qualquer outro.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.

Lajeado, 30 de junho de 2014.

  
**SORVETES KELLY LTDA**  
Promitente Comprador

  
**LUÍS BERNARDO SCHMIDT,**  
Prefeito.

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa Jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Luís Fernando Schmidt, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 299.611.650-04, RG nº 3008783882, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 77, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **ARTHEZ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 94.361.664/0001-20, com sede na Rua Santos Filho, nº 166, Bairro Centro, Lajeado-RS, neste ato representado pelo Sr. Alcione Malheiros dos Santos, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 332.006.020-15 e RG nº 6009830404, residente e domiciliado na Rua Padre Theodoro Amstad, nº 1091, Bairro Moinhos, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, têm certo e ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, autorizados pela Lei Municipal no 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pela Lei Municipal no 5.915 de 27 de maio de 1997 e Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012, processo administrativo nº 24630/2012, que regerá segundo as disposições enumeradas nas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O MUNICÍPIO é legítimo possuidor, dentre outros de : Um terreno urbano, com a superfície de 2.104,59m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento do Distrito Industrial II, localizado na Rua 1 (sem nome), lado par, considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 690 (LOTE 13), originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 70.858.

Parágrafo Primeiro - O objeto do presente contrato refere-se apenas à superfície de 1.051,99m<sup>2</sup> (20,00m; 52,61m; 20,00m; 52,57m, medidos a partir da divisa com o lote 12), que corresponde a 50% da totalidade do lote.

Parágrafo Segundo - A finalidade da venda é para que a empresa compradora instale sua unidade industrial na área acima descrita, a qual comporá o Distrito Industrial de Lajeado.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O MUNICÍPIO, possuindo o lote identificado na cláusula anterior, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, pelo presente instrumento, promete vender ao **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado de R\$ 73.639,30 (setenta e três mil, seiscentos e trinta e nove reais e trinta centavos), correspondente, nesta data, a R\$ 70,00, por metro quadrado, por não ter o lote a testada pavimentada.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor acima, expressa tão somente o preço do lote, excluídas quaisquer outras parcelas, mesmo que permitidas em Lei, as quais serão cobradas especificamente, como por exemplo, juros de mora.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982-1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CLÁUSULA QUARTA** - O COMPRADOR pagará o preço do lote mencionado da seguinte maneira: em 48 (quarenta e oito) meses, com 18 (dezoito) meses de carência e após, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, contados a partir do dia da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Parágrafo Primeiro - O valor da parcela será atualizado anualmente de acordo com o índice do reajuste dos tributos municipais, sendo nesta data no valor de R\$ 2.454,64 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos).

Parágrafo Segundo - O pagamento de prestações em atraso implicará na cobrança de multa de 10% sobre o débito mais juros de 12% ao ano, além da atualização monetária.

Parágrafo Terceiro - O COMPRADOR deverá ter edificado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do projeto até o final do prazo de carência e as obras deverão ter início no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão automática do mesmo.

**CLÁUSULA QUINTA** - Findo o pagamento do lote, será lavrada a escritura pública de compra e venda, correndo as despesas por conta do comprador, inclusive o ITBI.

Parágrafo Único - O lote, objeto do presente contrato, fica isento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data do pagamento da última parcela.

**CLÁUSULA SEXTA** - A amortização antecipada da dívida poderá ser feita mediante o pagamento de prestações, no sentido consecutivo da última parcela para as mais recentes pelo valor da prestação em vigor na data do pagamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O vencimento de cada parcela será no dia 10 do mês subsequente ao vencimento, sendo considerado em atraso a prestação paga após este dia.

Parágrafo Único - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ensejará o vencimento antecipado do total do débito.

**CLÁUSULA OITAVA** - A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (Cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhorias ou outros acréscimos realizados pela empresa, e ainda:

- a) Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos e obrigações relativos ao imóvel e não atender ao disposto nos artigos 8º a 10º da Lei no 5.375/94 sem o expresse consentimento do MUNICÍPIO;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o COMPRADOR desvirtuou ou estiver desvirtuando a finalidade estritamente industrial que objetiva este contrato, dando-lhe outra destinação, especialmente o uso residencial, o qual é vedado em toda área industrial;
- c) Se o COMPRADOR faltar ao pagamento de 05 (cinco) prestações mensais consecutivas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

- d) Se o COMPRADOR incidir em falência;
- e) Se o COMPRADOR se recusar a cumprir qualquer das obrigações decorrentes da Lei no 5.375/94 e deste contrato quando lhe exigida pelo MUNICÍPIO;
- f) Se o COMPRADOR deixar de pagar nas épocas próprias os tributos que incidirem ou venham a incidir, direta ou indiretamente sobre o imóvel;
- g) Se constatada a falsidade de qualquer declaração feita pelo COMPRADOR ao MUNICÍPIO para se habilitar à aquisição do lote em questão;
- h) Se o COMPRADOR executar qualquer obra que importe em modificação ou alteração do imóvel, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

**CLÁUSULA NONA** - Qualquer edificação só poderá ser feita mediante prévia aprovação de projeto e autorização para construção fornecida pelo setor responsável do MUNICÍPIO, observando-se o disposto na Lei no 5.375/94 e suas alterações.

Parágrafo Único - As ampliações ou reformas que serão executadas pelo comprador, também se subordinarão ao disposto na legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - As construções levantadas sem observância do disposto nesta cláusula implicará no caso de rescisão, na transferência para o Município de todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, porventura feitas, independentemente de qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica estabelecido, em favor do Município, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de preleção na compra, tanto de empreendimento objeto do presente contrato, bem como de suas benfeitorias, quando o COMPRADOR o quiser transferir, vender ou ceder a qualquer título.

Parágrafo Único - No caso de desinteresse no MUNICÍPIO pela reaqusição do imóvel, conforme cláusula anterior, o COMPRADOR ficará liberado para a venda a terceiros. Todavia, fica ressalvado que tal venda, doação ou qualquer outra forma de transferência, deverá ser feita à empresa que preencha os requisitos estabelecidos pelo MUNICÍPIO, com o consentimento deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O COMPRADOR é, desde a assinatura do presente instrumento, emitido na posse do imóvel ora vendido, com todos os encargos e vantagens decorrentes, correndo por sua conta, a partir de então, o pagamento de todos os tributos e demais obrigações que recaiam ou venham recair sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Além das condições estipuladas no presente contrato, o imóvel fica gravado com as seguintes cláusulas:

- a) de INARRENDABILIDADE, salvo pelo espólio ou condomínio no caso de sucessão;
- b) de utilização do imóvel, exclusivamente, para fins industriais;
- c) de INALIENABILIDADE, salvo transmissão "causa mortis" ou revenda ao MUNICÍPIO, podendo ser suspenso este gravame mediante prévia autorização do MUNICÍPIO, devendo então, o COMPRADOR proceder conforme determina Cláusula Décima Primeira deste Contrato.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

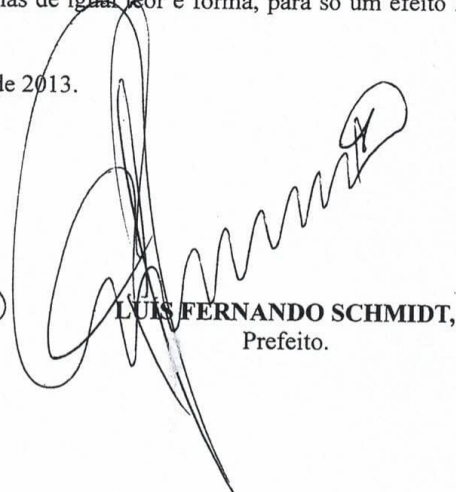
**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O COMPRADOR obriga-se a registrar o presente contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 90 (noventa) dias da assinatura deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes obrigam-se, por si e seus sucessores ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro deste contrato, o da Comarca de Lajeado, com renúncia expressa a qualquer outro.

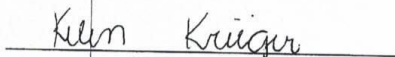
E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.

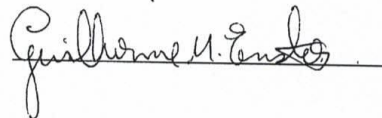
Lajeado, 01 de março de 2013.

  
**ARTHEZ IND. E COM. DE COSM. LTDA**  
Promitente Comprador

  
**LUIS FERNANDO SCHMIDT,**  
Prefeito.

Testemunhas:

  
Klem Krüger

  
Guilherme M. Costa



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Luís Fernando Schmidt, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 299.611.650-04, RG nº 3008783882, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 77, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **ROMAX SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 13.539.576/0001-73, com sede na av. Benjamin Constant, nº 3378, Bairro Montanha, Lajeado-RS, neste ato representada pelo Sr. Márcio Antonio Junges, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 939.734.030-15 e RG nº 2068904818, residente e domiciliado na av. Benjamin Constant, 3356, sobrado D, Bairro Montanha, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, têm certo e ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, autorizados pela Lei Municipal nº 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pela Lei Municipal nº 5.915 de 27 de maio de 1997, Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012 e Decreto nº 9.207 de 06 de junho de 2014, conforme processo administrativo nº 27111/2013, que se regerá segundo as disposições enumeradas nas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O MUNICÍPIO é legítimo possuidor, dentre outros de : Um terreno urbano, com a superfície de 2.114,05m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento Ampliação do Distrito Industrial, localizado na Rua Albino Wolf, esquina com a av. Erli José Bach, Bairro Centenário, considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 810 (correspondente ao lote 16 do loteamento), originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 70.861.

Parágrafo Único - A finalidade da venda é para que a empresa compradora instale sua unidade industrial na área acima descrita, a qual comprará o Distrito Industrial de Lajeado.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O MUNICÍPIO, possuindo o lote identificado na cláusula anterior, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, pelo presente instrumento, promete vender ao COMPRADOR, pelo preço certo e ajustado de R\$ 190.919,85 (cento e noventa mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e cinco centavos), correspondente, nesta data, a R\$ 90,31 por metro quadrado, por ter o lote, a testada pavimentada.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor acima, expressa tão somente o preço do lote, excluídas quaisquer outras parcelas, mesmo que permitidas em Lei, as quais serão cobradas especificamente, como por exemplo, juros de mora.

**CLÁUSULA QUARTA** - O COMPRADOR pagará o preço do lote mencionado da seguinte maneira: em 48 (quarenta e oito) meses, com 18 (dezoito) meses de carência e após, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, contados a partir do dia da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982.1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> - E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

Parágrafo Primeiro - O valor da parcela será atualizado anualmente de acordo com o índice do reajuste dos tributos municipais, sendo nesta data no valor de R\$ 6.363,99 (seis mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e nove centavos).

Parágrafo Segundo - O pagamento de prestações em atraso implicará na cobrança de multa de 10% sobre o débito mais juros de 12% ao ano, além da atualização monetária.

Parágrafo Terceiro - O COMPRADOR deverá ter edificado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do projeto até o final do prazo de carência e as obras deverão ter início no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão automática do mesmo.

**CLÁUSULA QUINTA** - Findo o pagamento do lote, será lavrada a escritura pública de compra e venda, correndo as despesas por conta do comprador, inclusive o ITBI.

Parágrafo Único - O lote, objeto do presente contrato, fica isento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data do pagamento da última parcela.

**CLÁUSULA SEXTA** - A amortização antecipada da dívida poderá ser feita mediante o pagamento de prestações, no sentido consecutivo da última parcela para as mais recentes pelo valor da prestação em vigor na data do pagamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O vencimento de cada parcela será no dia 10 do mês subsequente ao vencimento, sendo considerado em atraso a prestação paga após este dia.

Parágrafo Único - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ensejará o vencimento antecipado do total do débito.

**CLÁUSULA OITAVA** - A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhorias ou outros acréscimos realizados pela empresa, e ainda:

- a) Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos e obrigações relativos ao imóvel e não atender ao disposto nos artigos 8º a 10º da Lei no 5.375/94 sem o expresse consentimento do MUNICÍPIO;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o COMPRADOR desvirtuou ou estiver desvirtuando a finalidade estritamente industrial que objetiva este contrato, dando-lhe outra destinação, especialmente o uso residencial, o qual é vedado em toda área industrial;
- c) Se o COMPRADOR faltar ao pagamento de 05 (cinco) prestações mensais consecutivas;
- d) Se o COMPRADOR incidir em falência;
- e) Se o COMPRADOR se recusar a cumprir qualquer das obrigações decorrentes da Lei no 5.375/94 e deste contrato quando lhe exigida pelo MUNICÍPIO;
- f) Se o COMPRADOR deixar de pagar nas épocas próprias os tributos que incidirem ou venham a incidir, direta ou indiretamente sobre o imóvel;

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 - Centro - 95900-000 Lajeado/RS - Fone: (51) 3982.1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> - E-mail: [sead@lajeado.rs.gov.br](mailto:sead@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

- g) Se constatada a falsidade de qualquer declaração feita pelo COMPRADOR ao MUNICÍPIO para se habilitar à aquisição do lote em questão;
- h) Se o COMPRADOR executar qualquer obra que importe em modificação ou alteração do imóvel, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

**CLÁUSULA NONA** - Qualquer edificação só poderá ser feita mediante prévia aprovação de projeto e autorização para construção fornecida pelo setor responsável do MUNICÍPIO, observando-se o disposto na Lei no 5.375/94 e suas alterações.

Parágrafo Único - As ampliações ou reformas que serão executadas pelo comprador, também se subordinarão ao disposto na legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - As construções levantadas sem observância do disposto nesta cláusula implicará no caso de rescisão, na transferência para o Município de todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, porventura feitas, independentemente de qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica estabelecido, em favor do Município, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de preleção na compra, tanto de empreendimento objeto do presente contrato, bem como de suas benfeitorias, quando o COMPRADOR o quiser transferir, vender ou ceder a qualquer título.

Parágrafo Único - No caso de desinteresse no MUNICÍPIO pela reaquisição do imóvel, conforme cláusula anterior, o COMPRADOR ficará liberado para a venda a terceiros. Todavia, fica ressalvado que tal venda, doação ou qualquer outra forma de transferência, deverá ser feita à empresa que preencha os requisitos estabelecidos pelo MUNICÍPIO, com o consentimento deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O COMPRADOR é, desde a assinatura do presente instrumento, emitido na posse do imóvel ora vendido, com todos os encargos e vantagens decorrentes, correndo por sua conta, a partir de então, o pagamento de todos os tributos e demais obrigações que recaiam ou venham recair sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Além das condições estipuladas no presente contrato, o imóvel fica gravado com as seguintes cláusulas:

- a) de INARRENDABILIDADE, salvo pelo espólio ou condomínio no caso de sucessão;
- b) de utilização do imóvel, exclusivamente, para fins industriais;
- c) de INALIENABILIDADE, salvo transmissão "causa mortis" ou revenda ao MUNICÍPIO, podendo ser suspenso este gravame mediante prévia autorização do MUNICÍPIO, devendo então, o COMPRADOR proceder conforme determina Cláusula Décima Primeira deste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O COMPRADOR obriga-se a registrar o presente contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 90 (noventa) dias da assinatura deste instrumento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes obrigam-se, por si e seus sucessores ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro deste contrato, o da Comarca de Lajeado-RS, com renúncia expressa a qualquer outro.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.

Lajeado, 08 de outubro de 2014.

  
**MÁRCIO ANTONIO JUNGES**  
Promitente Comprador

  
**LUÍS FERNANDO SCHMIDT,**  
Prefeito.

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA  
Nº 002-03/2015.

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Luís Fernando Schmidt, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 299.611.650-04, RG nº 3008783882, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 77, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **GRABIN & VINHATTI LTDA – ME**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 11.990.851/0001-45, com sede na Rua Nilo Antonio Cardoso, 187, Bairro Centenário, Lajeado-RS, neste ato representada pelo Sr. Jeferson André Grabin, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 887.006.740-87 e RG nº 5053101001, residente e domiciliado na Av. Senador Alberto pasqualini, 2921, Bairro Universitário, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, têm certo e ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, autorizados pela Lei Municipal no 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pelas Leis Municipais nº 5.915 de 27 de maio de 1997 e Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012 e Decreto nº 9.518 de 11 de maio de 2015, conforme processo administrativo nº 28739/2014, que se regerá segundo as disposições enumeradas nas seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O **MUNICÍPIO** é legítimo possuidor, dentre outros de: Um terreno urbano, com a superfície de 2.091,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento Ampliação do Distrito Industrial, localizado na Rua 1 (Albino Wolf), lado par, distante 280,00 metros da esquina com a av. Erli José Bach, sem quarteirão definido, considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 530 (LOTE 09 DO LOTEAMENTO), originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 70.853.

**Parágrafo Único** - A finalidade da venda é para que a empresa compradora instale sua unidade industrial na área acima descrita, a qual comporá o Distrito Industrial de Lajeado.

**CÁUSULA SEGUNDA** - O **MUNICÍPIO**, possuindo o lote identificado na cláusula anterior, livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, pelo presente instrumento, promete vender ao **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado de R\$ 201.204,71 (duzentos e um mil, duzentos e quatro reais e setenta e um centavos), correspondente, nesta data, a R\$ 96,18 (noventa e seis reais e dezoito centavos), por metro quadrado, por ter o lote a testada pavimentada.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor acima, expressa tão somente o preço do lote, excluídas quaisquer outras parcelas, mesmo que permitidas em Lei, as quais serão cobradas especificamente, como por exemplo, juros de mora.

**CLÁUSULA QUARTA** - O **COMPRADOR** pagará o preço do lote mencionado da seguinte maneira: em 48 (quarenta e oito) meses, com 18 (dezoito) meses de carência e após, em 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, contados a partir do dia da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro - CEP 95.900-000 Lajeado/RS – Fone (51) 3982 - 1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [procuradoria@lajeado.rs.gov.br](mailto:procuradoria@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO

**Parágrafo Primeiro** - O valor da parcela será atualizado anualmente de acordo com o índice do reajuste dos tributos municipais, sendo nesta data no valor de R\$ 6.706,83 (seis mil, setecentos e seis reais e oitenta e três centavos).

**Parágrafo Segundo** – O pagamento de prestações em atraso implicará na cobrança de multa de 10% sobre o débito mais juros de 12% ao ano, além da atualização monetária.

**Parágrafo Terceiro** - O COMPRADOR deverá ter edificado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do projeto até o final do prazo de carência e as obras deverão ter início no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato, sob pena de rescisão automática do mesmo.

**CLÁUSULA QUINTA** - Findo o pagamento do lote, será lavrada a escritura pública de compra e venda, correndo as despesas por conta do comprador, inclusive o ITBI.

**Parágrafo Único** - O lote, objeto do presente contrato, fica isento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, até a data do pagamento da última parcela.

**CLÁUSULA SEXTA** - A amortização antecipada da dívida poderá ser feita mediante o pagamento de prestações, no sentido consecutivo da última parcela para as mais recentes pelo valor da prestação em vigor na data do pagamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O vencimento de cada parcela será no dia 10 do mês subsequente ao vencimento, sendo considerado em atraso a prestação paga após este dia.

**Parágrafo Único** - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas mensais consecutivas ensejará o vencimento antecipado do total do débito.

**CLÁUSULA OITAVA** - A não utilização do imóvel durante o período de carência ou a sua utilização de modo diverso para o qual foi contratado, ensejará a imediata rescisão do contrato e multa correspondente a 5 (cinco) parcelas mensais, revertendo, de imediato, o imóvel ao domínio pleno do Município, sem indenização por eventuais melhorias ou outros acréscimos realizados pela empresa, e ainda:

- a) Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos e obrigações relativos ao imóvel e não atender ao disposto nos artigos 8º a 10º da Lei no 5.375/94 sem o expresse consentimento do MUNICÍPIO;
- b) Se, por qualquer forma, se constatar que o COMPRADOR desvirtuou ou estiver desvirtuando a finalidade estritamente industrial que objetiva este contrato, dando-lhe outra destinação, especialmente o uso residencial, o qual é vedado em toda área industrial;
- c) Se o COMPRADOR faltar ao pagamento de 05 (cinco) prestações mensais consecutivas;
- d) Se o COMPRADOR incidir em falência;
- e) Se o COMPRADOR se recusar a cumprir qualquer das obrigações decorrentes da Lei no 5.375/94 e deste contrato quando lhe exigida pelo MUNICÍPIO;
- f) Se o COMPRADOR deixar de pagar nas épocas próprias os tributos que incidirem ou venham a incidir, direta ou indiretamente sobre o imóvel;

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, nº 242 – Bairro Centro - CEP 95.900-178 - Lajeado/RS – Fone (51) 3982-1025  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [procuradoria@lajeado.rs.gov.br](mailto:procuradoria@lajeado.rs.gov.br)





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO

g) Se constatada a falsidade de qualquer declaração feita pelo COMPRADOR ao MUNICÍPIO para se habilitar à aquisição do lote em questão;

h) Se o COMPRADOR executar qualquer obra que importe em modificação ou alteração do imóvel, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

**CLÁUSULA NONA** - Qualquer edificação só poderá ser feita mediante prévia aprovação de projeto e autorização para construção fornecida pelo setor responsável do MUNICÍPIO, observando-se o disposto na Lei no 5.375/94 e suas alterações.

**Parágrafo Único** - As ampliações ou reformas que serão executadas pelo comprador, também se subordinarão ao disposto na legislação em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - As construções levantadas sem observância do disposto nesta cláusula implicará no caso de rescisão, na transferência para o Município de todas e quaisquer benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, porventura feitas, independentemente de qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Fica estabelecido, em favor do Município, pelo período de 10 (dez) anos, o direito de preempção ou preferência ao uso do direito de preleção na compra, tanto de empreendimento objeto do presente contrato, bem como de suas benfeitorias, quando o COMPRADOR o quiser transferir, vender ou ceder a qualquer título.

**Parágrafo Único** - No caso de desinteresse no MUNICÍPIO pela reaquisição do imóvel, conforme cláusula anterior, o COMPRADOR ficará liberado para a venda a terceiros. Todavia, fica ressalvado que tal venda, doação ou qualquer outra forma de transferência, deverá ser feita à empresa que preencha os requisitos estabelecidos pelo MUNICÍPIO, com o consentimento deste.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O COMPRADOR é, desde a assinatura do presente instrumento, emitido na posse do imóvel ora vendido, com todos os encargos e vantagens decorrentes, correndo por sua conta, a partir de então, o pagamento de todos os tributos e demais obrigações que recaiam ou venham recair sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Além das condições estipuladas no presente contrato, o imóvel fica gravado com as seguintes cláusulas:

- a) de INARRENDABILIDADE, salvo pelo espólio ou condomínio no caso de sucessão;
- b) de utilização do imóvel, exclusivamente, para fins industriais;
- c) de INALIENABILIDADE, salvo transmissão "causa mortis" ou revenda ao MUNICÍPIO, podendo ser suspenso este gravame mediante prévia autorização do MUNICÍPIO, devendo então, o COMPRADOR proceder conforme determina Cláusula Décima Primeira deste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - O COMPRADOR obriga-se a registrar o presente contrato de Promessa de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 90 (noventa) dias da assinatura deste instrumento.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes obrigam-se, por si e seus sucessores ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro deste contrato, o da Comarca de Lajeado-RS, com renúncia expressa a qualquer outro.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.

Lajeado, 12 de dezembro de 2015.

**JEFERSON ANDRÉ GRABIN,**  
Promitente Comprador.

**LUÍS FERNANDO SCHMIDT,**  
Prefeito.

Testemunhas: \_\_\_\_\_



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO

PRIMEIRO TERMO ADITIVO  
CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA  
Nº 02-03/2015.

Por este instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda e na melhor forma de direito, o **MUNICÍPIO DE LAJEADO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Júlio May, 242, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Luís Fernando Schmidt, brasileiro, separado judicialmente, dentista, CPF nº 299.611.650-04, RG nº 3008783882, residente e domiciliado na Rua Almirante Barroso, 77, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente, **MUNICÍPIO**, e **GRABIN & VINHATTI LTDA – ME**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 11.990.851/0001-45, com sede na Rua Nilo Antonio Cardoso, 187, Bairro Centenário, Lajeado-RS, neste ato representada pelo Sr. Jeferson André Grabin, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 887.006.740-87 e RG nº 5053101001, residente e domiciliado na Av. Senador Alberto pasqualini, 2921, Bairro Universitário, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, resolvem firmar o presente Termo aditivo ao Contrato de Promessa de Compra e Venda nº 02-03/2015, assinado em 12.12.2015, autorizado pela Lei Municipal no 5.375 de 23 de dezembro de 1994, alterada pelas Leis Municipais nº 5.915 de 27 de maio de 1997, Lei nº 8.898, de 19 de julho de 2012 e Lei nº 10.146 de 16 de junho de 2016, conforme processo administrativo nº 28739/2014, de acordo com as disposições enumeradas nas cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – Em conformidade com a solicitação do PROMITENTE COMPRADOR, constante no processo administrativo nº 30695/2016, fica prorrogado, por até 180 dias, o prazo de carência constante na Cláusula Quarta do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de um terreno urbano, com a superfície de 2.091,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento Ampliação do Distrito Industrial, localizado na Rua 1 (Albino Wolf), lado par, distante 280,00 metros da esquina com a av. Erli José Bach, sem quarteirão definido, considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 530 (LOTE 09 DO LOTEAMENTO), originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 70.853.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - Permanecem em vigor todas as demais cláusulas e condições do contrato original realizado e que não se oponham ao presente.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente Termo Aditivo ao Contrato de Promessa de Compra e Venda em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, para só um efeito legal, na presença de duas testemunhas.

Lajeado, 16 de dezembro de 2016.

**JEFERSON ANDRÉ GRABIN,**  
Promitente Comprador.

**LUÍS FERNANDO SCHMIDT,**  
Prefeito.

Testemunhas: \_\_\_\_\_

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, 242 – Centro - CEP 95.900-000 Lajeado/RS – Fone (51) 3982 - 1000  
Home-page: <http://www.lajeado.rs.gov.br> E-mail: [procuradoria@lajeado.rs.gov.br](mailto:procuradoria@lajeado.rs.gov.br)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE LAJEADO

**DISTRATO CONSENSUAL**  
**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**  
**Nº 002-03/2015.**

**MUNICÍPIO DE LAJEADO-RS**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 87.297.982/0001-03 com sede na Rua Cel. Júlio May, nº 242, Bairro Centro, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Marcelo Caumo, brasileiro, casado, advogado, CPF nº 928.169.670-34, RG nº 7055446913, residente e domiciliado na Rua João Matte Sobrinho, nº 114, apartamento nº 401, Bairro Americano, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, resolvem **distratar** as estipulações firmadas no Contrato de Promessa de Compra e Venda assinado em 12.12.2015, com **GRABIN & VINHATTI LTDA – ME**, empresa inscrita no CNPJ sob nº 11.990.851/0001-45, com sede na Rua Nilo Antonio Cardoso, 187, Bairro Centenário, Lajeado-RS, neste ato representada pelo Sr. Jeferson André Grabin, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 887.006.740-87 e RG nº 5053101001, residente e domiciliado na Av. Senador Alberto Pasqualini, 2921, Bairro Universitário, Lajeado-RS, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE COMPRADOR**, referente a um terreno urbano, com a superfície de 2.091,96 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, integrante do Loteamento Ampliação do Distrito Industrial, localizado na Rua 1 (Albino Wolf), lado par, distante 280,00 metros da esquina com a av. Erli José Bach, sem quarteirão definido, considerado Setor 15, Quadra 97, Lote 530 (LOTE 09 DO LOTEAMENTO), originário da matrícula nº 51.600 e matrícula atual nº 70.853, tudo conforme justificativas constantes no processo administrativo nº 28860/2018.

Desta forma, as partes se dão mútua, plena, geral e total quitação, declarando nada mais tendo a reclamar em relação ao contrato ora rescindido,

E, para firmeza do presente instrumento de **DISTRATO CONSENSUAL**, assino o presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Lajeado, 24 de dezembro de 2018.

Marcelo Caumo,  
Prefeito.

Jeferson André Grabin,  
Promitente Comprador.

Testemunhas: \_\_\_\_\_





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Planilha2

CONTRATO RESCINDIDOS (1)	MULTA CORRESPONDENTE A CINCO PARCELAS CONFORME CLÁUSULA OITAVA
CENTRALDERM IND DE COSMÉTICOS LTDA	R\$ 35.981,22
INDUSTRIA DE MOVEIS LAJEADO LTDA	R\$ 33.572,23
SORVETES KELLY LTDA	R\$ 16.505,75
ARTHEZ IND E COM DE COSMÉTICOS LTDA	R\$ 16.686,23
ROMAX SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA	R\$ 43.465,41
GRABIN & VINHATTI LTDA – ME	R\$ 43.011,24
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 189.222,09</b>

NOVOS CONTRATOS (2)	VALOR TOTAL
OSMAR NICOLINI – ME	R\$ 114.907,70
ZEI MARMORES E GRANITOS EIRELI – ME	R\$ 243.221,45
MORAES & MAIA COLETA DE MATERIAL	R\$ 261.997,07
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 620.126,22</b>

NOVOS CONTRATOS (3)	VALOR TOTAL
RS SERVICE MANUT. INDL	R\$ 250.480,00
IND. DE BISCOITO ZECA LTDA	R\$ 250.480,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 500.960,00</b>

SUBSTITUIU CONTRATO	PRIMEIRA PARCELA	VALOR	ESTIMATIVA RECEITA 2019/2020/2021*
SORVETES KELLY	05/2020	R\$ 3.830,25	R\$ 76.605,00
ROMAX SER. IND.	03/2019	R\$ 8.107,38	R\$ 243.221,40
GRABIN & VINHATTI	07/2020	R\$ 8.733,23	R\$ 157.198,14
			<b>R\$ 477.024,54</b>

SUBSTITUIU CONTRATO	PRIMEIRA PARCELA	VALOR	ESTIMATIVA RECEITA 2019/2020/2021*
ALEXSANDER PACICO	07/2020	R\$ 8.349,33	R\$ 141.938,61
ALEXSANDER PACICO	07/2020	R\$ 8.349,33	R\$ 141.938,61
			<b>R\$ 283.877,22</b>

- (1) CONTRATOS RESCINDIDOS QUE ESTÃO SENDO OBJETO DE BENEFÍCIO NO PRESENTE PROJETO DE LEI  
(2) NOVOS CONTRATOS FIRMADOS NOS LOTES QUE TIVERAM CONTRATOS RESCINDIDOS E SÃO OBJETO DE BENEFÍCIO NESSE P. L.  
(3) NOVOS CONTRATOS FIRMADOS EM OUTROS LOTES QUE TIVERAM CONTRATOS RESCINDIDOS  
\* CONFORME DETERMINA ARTIGO 14 DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

Página 1