

| |
|----------|
| Nº _____ |
|----------|

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA ENERGÉTICA DE MINAS GERAIS, CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. E CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A., E _____.

A **COMPANHIA ENERGÉTICA DE MINAS GERAIS, CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. e CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A.** doravante denominadas **PROMITENTE VENDEDORA**, neste ato representadas por seus representantes legais ao final nomeados e qualificados, e _____ (**COMPRADOR**), (SE **PESSOA FÍSICA**) nacionalidade, estado civil, profissão, CPF nº _____ E/OU CI nº _____ OU (SE **PESSOA JURÍDICA**) com sede em _____, na _____ (**endereço**), CNPJ/MF nº _____, doravante denominada **PROMITENTE COMPRADOR**, neste ato representada por _____, RG: _____ E/OU CPF: _____, celebram o presente **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - DO OBJETO

1. Constitui objeto deste **CONTRATO** a promessa de compra e venda do imóvel urbano **OU** rural situado no município de _____, na rua _____, nº _____, bairro _____, constituído de um terreno com a área de _____ m² **OU** hectares (_____), conforme consta da Matrícula nº _____, fls. _____, livro nº _____, do Cartório de Registro de Imóveis de _____, lote _____ do processo licitatório citado na cláusula seguinte.
2. O imóvel é alienado no estado em que se encontra "ad corpus", sendo as áreas meramente enunciativas, não se responsabilizando a **PROMITENTE VENDEDORA** por quaisquer diferenças encontradas, bem como por invasões existentes, ficando a cargo e às expensas do **PROMITENTE COMPRADOR** as providências necessárias.
3. Caso seja necessária a realização de qualquer regularização perante a Prefeitura Municipal onde se localiza o imóvel, demais órgãos públicos e/ou Cartório de Registro de Imóveis competente, esta ficará a cargo do **PROMITENTE COMPRADOR**.
4. **A PROMITENTE VENDEDORA** não se responsabilizará por restrições ambientais porventura incidentes sobre o imóvel, cabendo, exclusivamente ao **PROMITENTE COMPRADOR** realizar quaisquer intervenções no bem, consultar e cumprir os requisitos regulamentares e legais em vigor, conforme determinação dos órgãos e entidades competentes para expedição de licença, autorização, permissão ou concessão.
5. O **PROMITENTE COMPRADOR** providenciará a instalação das cercas de divisa no imóvel, quando necessário, devendo arcar com todas as despesas decorrentes da demarcação do perímetro do terreno, sendo obrigado a seguir as descrições dos memoriais descritivos que serão fornecidos e/ou limites informados pela **PROMITENTE VENDEDORA** in loco.
6. O **PROMITENTE COMPRADOR** está ciente de que os objetos e equipamentos que, porventura, estejam dentro do interior do imóvel, são de propriedade exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando esta autorizada a retirá-los no prazo de até _____ (_____) dias.
7. A área de _____ m², referente à faixa de servidão da Rede de Distribuição **OU** Linha de Distribuição **OU** Linha de Transmissão _____ (**nome da linha**) _____ **OU** Estrada de Acesso será formalizada por meio da assinatura da escritura pública de constituição de servidão gratuita em

favor da Cemig, juntamente com a escritura pública de compra e venda. Sendo que no momento do registro a servidão será averbada à margem da Matrícula do imóvel, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA OU da empresa do Grupo Cemig detentora dos direitos de servidão.**

8. **OU O PROMITENTE COMPRADOR** está ciente de que o imóvel permanecerá na posse da **PROMITENTE VENDEDORA** pelo prazo de ____ (____) meses para funcionamento da agência de atendimento já instalada no local. Todos os equipamentos e estruturas existentes no imóvel são de propriedade da **PROMITENTE VENDEDORA**. A agência de atendimento será migrada pela **PROMITENTE VENDEDORA** para outro imóvel no prazo supramencionado, a contar da data de assinatura do contrato de compra e venda, podendo esse prazo ser prorrogado.

CLÁUSULA II - DO FUNDAMENTO LEGAL

1. O presente **CONTRATO** decorre do Processo Administrativo de Licitação, na modalidade Pregão Eletrônico nº **500-H17197**, e reger-se-á pelas disposições do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CEMIG, da Lei nº 10.520, de 17/07/2002, Lei Estadual nº 14.167, de 10/01/2002, Decreto Estadual nº 44.786, de 18/04/2008, Lei nº 13.303, de 30/06/2016, Decreto Estadual nº 48.012, de 22/07/2020 (no que couber), pelas condições do edital e seus anexos, a ele integrando os seguintes documentos dos quais o **PROMITENTE COMPRADOR** declara ter pleno conhecimento:

- a) Código de Conduta CEMIG.
- b) Proposta do **PROMITENTE COMPRADOR**, de __/__/__.

- 1.1. Ocorrendo divergência entre o estipulado nos documentos mencionados no item 1 desta cláusula e o presente **CONTRATO**, prevalecerão as disposições contratuais.

- 1.2. Para verificação da regularidade da situação do **PROMITENTE COMPRADOR** perante os órgãos da Administração Pública, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá consultar, a qualquer tempo, o Cadastro de Fornecedores Impedidos de Contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP e o site do Portal da Transparência, bem como, quando for o caso, os cadastros oficiais de outros Estados e Municípios da União.

- 1.3. O **PROMITENTE COMPRADOR** deverá conhecer e cumprir:

- 1.3.1. os princípios éticos de conduta profissional contidos no “Código de Conduta CEMIG”, e a sua política antifraude, disponível no seguinte endereço eletrônico: www.cemig.com.br - link Conduta Ética;

- 1.3.2. as normas previstas na Lei 12.846/2013, de 1º/08/2013, “Lei Anticorrupção”, abstendo-se de cometer os atos tendentes a lesar a administração pública e denunciando a prática de irregularidades de que tiver conhecimento;

- 1.3.2.1. O **PROMITENTE COMPRADOR** declara conhecimento de que, como forma de prevenir a ocorrência desses atos, a Cemig mantém um efetivo sistema de controles internos e de compliance composto, dentre outros, por:

- a) Comissão de Ética, responsável por tratar as denúncias recebidas. Informações disponíveis no endereço eletrônico: www.cemig.com.br – link Conduta Ética / Comissão de Ética;

- b) Canal de Denúncia Anônimo, responsável por receber informações sobre irregularidades, acessível aos empregados e contratados;
- c) Ouvidoria, responsável por registrar e conferir o tratamento adequado às denúncias, reclamações, sugestões e elogios, advindos tanto do público externo quanto interno. Informações disponíveis no endereço eletrônico: www.cemig.com.br – link Ouvidoria.

CLÁUSULA III - DO PREÇO DO IMÓVEL

1. O preço atribuído ao imóvel objeto deste **CONTRATO** no valor de R\$ _____ (_____), foi ofertado pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, licitante vencedor do **lote** ____ do Pregão Eletrônico citado na Cláusula anterior, e será satisfeito conforme previsto no respectivo Edital, com expressa observância das condições pactuadas na Cláusula Da Forma e Das Condições de Pagamento deste instrumento.
2. O preço acima citado é composto dos seguintes valores: R\$ _____ (_____) referentes ao preço do imóvel e R\$ _____ (_____) referentes às despesas de transferência do imóvel objeto deste Contrato, mencionadas na Cláusula Do Ônus da Transação.
3. O preço mínimo do imóvel, para fins de licitação, foi fixado com base em avaliação administrativa, por força dos dispositivos da Lei nº 13.303, de 30/06/2016, aplicáveis à presente transação, ante a condição de entidade da Administração Pública de que está revestida a **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA IV - DA FORMA E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. Pelo preço ofertado pelo imóvel objeto deste Contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** declara já haver recebido à vista importância de R\$ _____ (_____) do **PROMITENTE COMPRADOR**.

OU, quando a prazo:

2. Pelo preço ofertado pelo imóvel objeto deste Contrato, o **PROMITENTE COMPRADOR** pagará à **PROMITENTE VENDEDORA** a importância de R\$ _____ (_____), de cujo montante a **PROMITENTE VENDEDORA** declara já haver recebido, a título de sinal, a importância de R\$ _____ (_____. O restante do preço, equivalente a R\$ _____ (_____), será financiado em _____ (_____) prestações mensais e consecutivas de R\$ _____ (_____), cada, vencendo-se a primeira prestação no dia ___/___/___ e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o final da liquidação.
3. Para o cálculo das parcelas, incidiram a aplicação de juros mensais de 1,0% (um por cento) e encargos administrativos mensais de **(escolher o percentual a seguir de acordo com o número de parcelas)** 0,2% (dois décimos por cento) **OU** 0,5% (cinco décimos por cento), através da amortização em parcelas fixas (Tabela Price).
4. O **PROMITENTE COMPRADOR** obriga-se a pagar pontualmente cada uma das prestações vincendas por meio de boleto bancário, que será emitido pela **PROMITENTE VENDEDORA**. Caso o **PROMITENTE COMPRADOR**, por algum motivo, não receba o boleto bancário em tempo hábil, deverá encaminhar um e-mail para vendadepmoveis@cemig.com.br solicitando a emissão do boleto correspondente, sob pena de incorrer na multa prevista na Cláusula Das Penalidades deste instrumento.
5. Pagamentos antecipados quitarão as parcelas vincendas iniciando pela última parcela e retrocedendo sucessivamente, tantas quantas forem suficientes para a quitação, inclusive parte

de parcela, descapitalizados até a data do efetivo pagamento. Os valores e as datas dos referidos pagamentos deverão ser previamente informados à **PROMITENTE VENDEDORA**.

EXCLUIR A CLÁUSULA SEGUINTE NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA:

CLÁUSULA V - DAS PENALIDADES

1. Fica caracterizada a mora quando o **PROMITENTE COMPRADOR**, por sua culpa, deixar de liquidar quaisquer das parcelas mensais devidas, nos termos deste **CONTRATO**, de forma integral até a data de seu vencimento.
2. No caso de atraso no pagamento, pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, de qualquer soma decorrente das parcelas deste **CONTRATO**, sobre os valores das importâncias devidas incidirão acréscimos calculados conforme o disposto abaixo:
 - a) incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela.
 - b) sobre o total apurado decorrente do valor da parcela e da aplicação da letra (a) acima, incidirão juros de mora equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, pelo período compreendido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, inclusive;
 - c) incidirá, ainda, atualização monetária, sobre o valor obtido pela aplicação da letra (b) acima, calculada *pro rata die* pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA - IBGE), pelo período compreendido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, inclusive, sendo que para períodos em que não haja divulgação oficial IPCA será adotado o valor correspondente ao IPCA do mês anterior.
3. Após o 30º (trigésimo) dia de atraso, tornará vencida a totalidade do débito, impondo o seu imediato pagamento, facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, a seu único e exclusivo critério, optar pelo desfazimento do negócio, caso o débito não seja regularizado no prazo de 90 (noventa) dias a contar do vencimento da obrigação, com incontinente retomada do imóvel, independentemente de aviso ou notificação, perdendo o **PROMITENTE COMPRADOR** 20% (vinte por cento) dos valores até então pagos.
4. Ocorrendo a hipótese prevista no subitem anterior, todas as benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, úteis ou necessárias, estarão ao mesmo incorporadas, de pleno direito, e, como tais, reverterão à **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA VI - DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

1. Declara o **PROMITENTE COMPRADOR** ter plena ciência de que fica estabelecido um prazo de até **200 (duzentos)** dias, contados a partir do pagamento da última prestação **OU** do valor integral constante da Cláusula Da Forma e Das Condições de Pagamento, deste instrumento, para a outorga da competente escritura pública de compra e venda, podendo ser prorrogado, desde que acordado previamente pelas partes.
2. Tratando-se de imóvel que não esteja registrado em nome da CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A./CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A., o prazo acima mencionado será contado a partir da data de conclusão da transferência do imóvel para a empresa subsidiária integral da Companhia Energética de Minas Gerais, que será interveniente anuente no contrato de compra e venda.
3. Caso seja identificada a necessidade de realizar qualquer regularização fundiária perante a Prefeitura Municipal onde se localiza o imóvel, demais órgãos públicos e/ou Cartórios competentes durante o processo de transferência de titularidade do imóvel para o nome do

PROMITENTE COMPRADOR, o prazo de transferência ficará suspenso até que a regularização seja concluída.

4. Fica o **PROMITENTE COMPRADOR** ciente de que a Escritura Pública de compra e venda será lavrada e assinada no Cartório de Notas de Belo Horizonte/MG.

CLÁUSULA VII - DA POSSE PRECÁRIA

1. Fica o **PROMITENTE COMPRADOR**, por força de tudo quanto avençado, imitado na posse precária do imóvel objeto, assumindo, a partir deste ato e para todos os fins de direito, todos os ônus e obrigações, fiscais, tributárias e taxas, que recaem ou possam recair sobre o mesmo, bem como por sua guarda, conservação e manutenção.
 - 1.1. Caberá ao **PROMITENTE COMPRADOR** realizar o pagamento proporcional do IPTU relativo ao exercício do ano em que se deu a venda, a contar da data da imissão na posse precária do imóvel;
 - 1.2. O **PROMITENTE COMPRADOR** deverá ressarcir todas as despesas proporcionais de IPTU incorridas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que emitirá boleto bancário a ser quitado pelo **PROMITENTE COMPRADOR** durante o processo de transferência de titularidade do bem, em até 30 (trinta) dias a contar da sua emissão.

OU (apenas para os lotes cujos imóveis atualmente estão sendo utilizados pela PROMITENTE VENDEDORA e possuem prazo para desocupação)

1. Fica o **PROMITENTE COMPRADOR**, por força de tudo quanto avençado, ciente de que será imitado na posse precária do imóvel objeto após à desocupação total por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, conforme prazo constante na citada Cláusula I – Do Objeto item ____, assumindo, a partir deste ato e para todos os fins de direito, todos os ônus obrigações, fiscais, tributárias e taxas, que recaem ou possam recair sobre o mesmo, bem como por sua guarda, conservação e manutenção.
 - 1.1. Caberá ao **PROMITENTE COMPRADOR** realizar o pagamento proporcional do IPTU relativo ao exercício do ano em que se deu a venda, a contar da data da imissão na posse precária do imóvel;
 - 1.2. O **PROMITENTE COMPRADOR** deverá ressarcir todas as despesas proporcionais de IPTU incorridas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que emitirá boleto bancário a ser quitado pelo **PROMITENTE COMPRADOR** durante o processo de transferência de titularidade do bem, em até 30 (trinta) dias a contar da sua emissão.

CLÁUSULA VIII - DO ÔNUS DA TRANSAÇÃO

1. As despesas de transferência do imóvel objeto deste Contrato, tais como lavratura da escritura, registro e pagamento de ITBI, correrão por conta exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, limitado ao valor descrito no item 2 da Cláusula Do Preço do Imóvel.
2. Antes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda a **PROMITENTE VENDEDORA** realizará o cálculo dos custos definitivos referentes às despesas de transferência mencionadas nesta cláusula, e encaminhará para a **PROMITENTE COMPRADORA** boleto bancário com o valor que superar àquele previsto na Cláusula do Preço do Imóvel, item 2, com vencimento de até 30 (trinta) dias após a sua emissão.

3. Após a conclusão do registro da escritura de compra e venda, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** identifique a existência de saldo remanescente referente ao que foi destinado às despesas definitivas com a transferência do imóvel, este valor residual será devolvido à **PROMITENTE COMPRADORA** por meio de depósito bancário no prazo de até 30 (trinta) dias depois da emissão da matrícula constando a transferência do bem imóvel.
4. Se solicitado pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, a **PROMITENTE VENDEDORA** apresentará os comprovantes das despesas referentes aos custos de transferência de que trata esta Cláusula.

CLÁUSULA IX - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

1. O acompanhamento e a fiscalização deste **CONTRATO** serão efetuados pelo representante da **PROMITENTE VENDEDORA**, informado abaixo, ou por empregado devidamente designado pelo mesmo.

IVNA DE SÁ MACHADO DE ARAÚJO
Gerente da Gerência de Gestão de Imóveis - SC/IM
Av. Barbacena, 1200, 5º andar, Ala B2
Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30190-131

CLÁUSULA X - DO IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

1. Os direitos e obrigações decorrentes ou vinculados ao presente Contrato sujeitam-se à irrevogabilidade e irretratabilidade.

CLÁUSULA XI - DO FORO

1. O foro deste **CONTRATO** é o da Comarca de Belo Horizonte, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim haverem ajustado, as partes firmam este instrumento.

Belo Horizonte, ____ de ____ de ____.

COMPANHIA ENERGÉTICA DE MINAS GERAIS
CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A.
CEMIG GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S.A.

PROMITENTE COMPRADOR
