

Contrato 031/2025

Processo nº 3050.01.0000575/2025-22

INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONCORRÊNCIA PÚBLICA N.º 01/2025 (LEILÃO)

PROCESSO N. 3050.01.0001341/2024-04

OBJETO: ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA EMPRESA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA DE MINAS GERAIS - EPAMIG - GLEBA ACAUÃ – 384,00HA

Pelo presente instrumento as partes adiante identificadas têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições descritas no presente:

PROMITENTE VENDEDOR: EMPRESA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA DE MINAS GERAIS - EPAMIG, empresa pública estadual, vinculada à Secretaria de Estado da Agricultura, Pecuária e Abastecimento de Minas Gerais, instituída por força do disposto na Lei nº 6.310, de 8 de maio de 1974, com Estatuto Social aprovado pelo Decreto 48.191, de 14 de maio de 2021, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.138.140/0001-23, sediada em Belo Horizonte - MG, na Avenida José Cândido da Silveira 1.647, Bairro União, neste ato representada pela Diretora-Presidente, **Nilda de Fátima Ferreira Soares**, brasileira, casada, engenheira de alimentos, portadora da CI nº MG 1.516.297, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº. 423.581.916-04, nascida em 09/09/1960, com endereço comercial na Avenida José Cândido da Silveira 1.647, Bairro União, Belo Horizonte/MG, CEP 31170-495, e-mail: presidencia@epamig.br;

PROMITENTE COMPRADOR: JERRY ADRIANO CORDEIRO, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº. 042.742.476-35 e portador da CI sob o nº 11610349, expedida por SSP/MG, nascido em 07/03/1978, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em 11/04/2008, conforme certidão do Registro Civil de Pessoas Naturais e Notas de Itamarandiba/MG, ato lavrado no livro 02-B, folhas: 125v, termo: 384, com **BEATRIZ ALINE DA SILVA**, brasileira, casada, empresária, nascida em 16/08/1989, inscrita no CPF sob o nº 105.804.426-59, portadora da CI nº 15718611, expedida pela SSP/MG, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Ypes, nº 21, bairro Florestal, Itamarandiba/MG, CEP 39.670-000; e-mail: madeireiracontrato@hotmail.com.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA

O presente contrato tem por objeto a alienação do direito real de propriedade sobre o imóvel descrito a seguir, de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR:

§ 1º - Uma Gleba Rural denominado “ACAUÃ”, acesso pela Rodovia MG 677, Km 70, município de Leme do Prado-MG, Comarca de Turmalina-MG, com área de 384,00ha (Trezentos e oitenta e quatro hectares), a ser desmembrada da matrícula nº 1632 do Registro de Imóveis de Turmalina/MG, com área total de 1.000,00 ha (Um mil hectares).

§ 2º - As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos documentos do imóvel, sendo absolutamente irrelevante para o instrumento firmado, consagrando ao promitente comprador o negócio como sendo “*ad corpus*”, ou seja, do imóvel

como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, de qualquer natureza.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - 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*.

2. CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR se obriga a transferir ao PROMITENTE COMPRADOR a posse sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1ª, pelo preço e em conformidade com as cláusulas por ora estabelecidas.

3. CLÁUSULA TERCEIRA

O PROMITENTE COMPRADOR participou da Licitação n.º 01/2025, sob a modalidade de Leilão Público, e foi declarado vencedor nos termos da decisão de homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em 13/03/2025.

4. CLÁUSULA QUARTA

O preço certo e ajustado da alienação ora firmado é o de R\$5.520.000,00 (cinco milhões e quinhentos e vinte mil reais), cujo pagamento se deu à vista.

a) Não serão aceitos pagamentos por meio de títulos da dívida pública ou precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista em edital.

b) Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será imitido na posse do imóvel após a celebração do presente contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA

O PROMITENTE COMPRADOR dá, em garantia das obrigações assumidas, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel ora adquirido, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigendo pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

6. CLÁUSULA SEXTA

A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo PROMITENTE VENDEDOR, após a quitação do valor do imóvel, devendo assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis da convocação do cartório.

7. CLÁUSULA SÉTIMA

A partir da imissão na posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributária incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do Município ou de terceiros assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza, anteriores à assinatura deste Contrato.

Parágrafo primeiro – Fica reservado a EPAMIG o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.

8. CLÁUSULA OITAVA

O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a firmar a Escritura Pública de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do pagamento do imóvel.

9. CLÁUSULA NONA

A posse provisória do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do presente contrato de promessa de compra e venda.

§ 1º - **O PROMITENTE COMPRADOR**, somente após lavratura da escritura pública de compra e venda, adquire a posse definitiva, podendo desde a posse provisória exercer a defesa, através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, de imediato, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes junto a repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judicial cabíveis em casos de eventual turbacão, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora compromissado ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitentes vendedores.

§ 2º - No exercício da posse o **PROMITENTE COMPRADOR** se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de regularizar o licenciamento do imóvel junto a quaisquer instituições, além de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos do imóvel. As benfeitorias que vier a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA

O PROMITENTE COMPRADOR declara não haver na data de assinatura do presente contrato, débitos referentes a impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, responsabilizando-se sobre os mesmos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, COLETA E TRATAMENTO

Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º O COMPRADOR responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados ao VENDEDOR ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a

fiscalização do COMPRADOR em seu acompanhamento.

I. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pelo VENDEDOR, não exime o COMPRADOR das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante o VENDEDOR, mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

II. O COMPRADOR deve colocar à disposição do VENDEDOR, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pelo VENDEDOR ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Fica eleito o foro do Juízo de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas administrativamente.

E por estarem justos e contratados, as partes aceitam o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, se obrigando a cumpri-lo, por si e seus sucessores via Sistema Eletrônico de Informações(SEI!MG).

Belo Horizonte/MG/2025.

VENDEDOR

EMPRESA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA DE MINAS GERAIS - EPAMIG

CNPJ nº 17.138.140/0001-23

NILDA DE FÁTIMA FERREIRA SOARES - DIRETORA PRESIDENTE

CPF Nº 423.581.916-04

COMPRADORES

JERRY ADRIANO CORDEIRO

CPF nº 042.742.476-35

BEATRIZ ALINE DA SILVA

CPF nº 105.804.426-59



Documento assinado eletronicamente por **JERRY ADRIANO CORDEIRO**, **Usuário Externo**, em 26/03/2025, às 09:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **BEATRIZ ALINE DA SILVA**, **Usuário Externo**, em 26/03/2025, às 09:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Nilda de Fátima Ferreira Soares**, **Diretor Presidente**, em 27/03/2025, às 16:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **110025531** e o código CRC **F2908AD6**.

