

PROCESSO Nº 68.506/2024-TJMA
CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Nº 0180/2024-TJMA
INEXIGIBILIDADE Nº 90007/2024-TJMA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO PROMITENTE COMPRADOR, O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO E DE OUTRO COMO PROMITENTE VENDEDOR, O BANCO DO BRASIL S.A – AG. SETOR PÚBLICO.

Pelo presente instrumento particular de **COMPRA E VENDA** e na melhor forma de direito, de um lado, o **PROMITENTE COMPRADOR**, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**, inscrito no CNPJ/MF nº. 05.288.790/0001-76, representado neste ato pelo seu Presidente, o **Desembargador JOSÉ DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO**, inscrito no CPF sob o nº 408.644.643-04, portador da Carteira de Identidade RG 777240/SSP-MA, doravante denominado **COMPRADOR**, e, de outro, como **PROMITENTE VENDEDOR**, o **BANCO DO BRASIL S.A**, Sociedade de Economia Mista, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte (SAUN), Quadra 05, Lote B, Torre Sul, Edifício BB, 15º andar, Edifício Banco do Brasil, Asa Norte, Brasília-DF, – neste ato, representado pela senhora **LEDA MARIA HERTT GRANDE DEQUECH**, brasileira, casada, bancária, Cédula de identidade nº 54221029SSP-PR, e CPF nº 867.135.239-00, Gerente de Área, com endereço comercial na Av. Avenida Sete de Setembro, 2775, 9º Andar, Rebouças, Curitiba (PR), e pelo senhor **WELLINGTON KLEMTZ**, brasileiro, divorciado, maior e capaz, bancário, portador da Cédula de Identidade nº 72265955 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 007.115.749-28, conforme procurações públicas anexadas aos autos, doravante designado simplesmente **VENDEDOR**, com fundamento no artigo 74, inciso V da lei 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis têm entre si justo e contratado o que segue, que se obrigam a cumprir por si e seus sucessores:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto estabelecer os termos da compra e venda do imóvel de propriedade do Banco do Brasil SA, situado na Praça Pedro II, nº 78, Centro, São Luís/MA, objeto da transcrição nº 4838, registrado no cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. Imóvel situado na Praça Pedro II, nº 78, Centro, São Luís/MA, objeto da transcrição nº 4838, registrado no cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, de propriedade do BANCO DO BRASIL S.A., com sede no Setor de Autarquias Norte (SAUN), Quadra 05, Lote B, Torre Sul, Edifício BB, 15º andar, Edifício Banco do Brasil, Asa Norte, Brasília-DF, sociedade de economia mista, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 00.000.000/0001-91.

Parágrafo Único. O **VENDEDOR** declara que entregará o imóvel acima descritos e caracterizados devidamente escriturados e registrados livres quaisquer gravames, débitos de Contrato de Compra e Venda nº 180/2024-TJMA

natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do **COMPRADOR** na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO AO ATO QUE AUTORIZA A CONTRATAÇÃO DIRETA E A PROPOSTA DO VENDEDOR

3.1. O presente contrato fica vinculado, independente de transcrição, ao ato que autoriza a contratação direta, **DECISÃO GP 116152024** e à proposta apresentada pelo **VENDEDOR** em 26/11/2024 a qual integra este contrato.

3.2. Todas as condições, obrigações e especificações constantes do referido ato e da proposta são parte integrante deste contrato, garantindo a sua plena execução de acordo com as normas legais e as diretrizes estabelecidas pela Administração Pública.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. O preço certo e ajustado da venda do imóvel descrito na Cláusula Segunda é de **R\$ de R\$ 5.014.574,25 (cinco milhões, quatorze mil, quinhentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos)**.

4.2. A despesa referente a esta compra e venda será apropriada nas seguintes rubricas orçamentárias: UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 04901 – FUNDO ESPECIAL DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DO JUDICIÁRIO – FERJ; FUNÇÃO: 02 – JUDICIARIA; SUBFUNÇÃO: 061 – AÇÃO JUDICIÁRIA; PROGRAMA: 0543 – PRESTAÇÃO JURISDICIONAL; AÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 6002 – DISTRIBUIÇÃO DE JUSTIÇA – FERJ; NATUREZA DE DESPESA: 45.90.61 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS.

4.3. A despesa será liquidada através da Nota de Empenho nº 2024NE002936-TJMA, disponível no seguinte endereço eletrônico https://www.tjma.jus.br/financas/index.php?acao_portal=empenhos

4.4. Imediatamente após a publicação do contrato, o pagamento deverá ser realizado à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito identificado/finalidade na Conta-Corrente: Titular: TJMA PALÁCIO LEÕES, Agência: 2972-6; Conta-Corrente: 9.055.001-3;

CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

5.1. A transferência da posse do 1º andar do imóvel ocorrerá em até 8 (oito) meses contados da assinatura da Escritura de Compra e Venda e a do 2º andar, imediatamente após a assinatura do Contrato de Venda e Compra do Imóvel.

5.2. A agência, que se encontra instalada no pavimento térreo do prédio, ocupando atualmente uma área de 815,93 m², será redimensionada para ocupar até 50% da área atual.

5.3. A agência permanecerá no imóvel por até quarenta e oito meses, contados da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

5.4. A permanência da agência do Banco no imóvel será mediante Contrato de Locação de imóvel, com vigência a partir da data de assinatura da Escritura de Compra e Venda. Na locação, o valor do m² será R\$ 24,65 (vinte e quatro reais e sessenta e cinco centavos), resultando no valor mensal inicial de R\$ 20.112,67 (vinte mil, cento e doze reais e sessenta e sete centavos), com

redução proporcional à área que a agência efetivamente ocupará após as adequações previstas no item 5.2.

5.5. O redimensionamento (redução) da agência no pavimento térreo do prédio será realizado pelo Banco em até 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato de Venda e Compra do Imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis pelo Tribunal de Justiça do Maranhão.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO INADIMPLEMENTO E DAS SANÇÕES

7.1. O descumprimento dos prazos previstos nos itens 9.2.3 e 9.2.5 sujeitará o **VENDEDOR** ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

7.2. O descumprimento de qualquer dos demais deveres elencados neste instrumento sujeitará o **VENDEDOR**, nos termos dos artigos 155 a 163 da Lei nº 14133/2021, garantida prévia defesa, às penalidades de:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar com a Administração direta e indireta do Estado do Maranhão pelo prazo de até três anos; e
- d) declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos.

7.3. Na aplicação das sanções, serão considerados:

- 7.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
- 7.3.2. As peculiaridades do caso concreto;
- 7.3.3. As circunstâncias agravantes e atenuantes;
- 7.3.4. Os danos que da infração provierem para o Poder Judiciário Estadual.

7.4. A recusa injustificada do **COMPRADOR** em realizar o pagamento do preço do imóvel previsto caracteriza descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o ao pagamento de multa no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO

8.1. Se o **COMPRADOR** deixar injustificadamente de pagar o preço do imóvel estará caracterizado descumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, o qual estará automaticamente extinto de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

9.1. **Constituem obrigações do COMPRADOR:**

9.1.1. Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas na Cláusula Quarta deste Contrato;

Contrato de Compra e Venda nº 180/2024-TJMA

9.1.2. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação deste negócio jurídico nos Órgãos e Cartórios competentes;

9.1.3. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura deste Contrato;

9.1.4. Comprovar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura por Tabelião em Cartório de Notas, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pelo **VENDEDOR**;

9.1.5. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse, tais como, taxas condominiais, Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU, tarifas de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.

Parágrafo Único. O **COMPRADOR** declara que, o imóvel foi vendido “ad corpus”, ou seja, no estado em que se encontrava, estando o mesmo ciente previamente de todas as circunstâncias e características que o envolve.

9.2. Constituem obrigações do VENDEDOR:

9.2.1. Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do **COMPRADOR** na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;

9.2.2. Permitir a vistoria do imóvel objeto deste contrato ao **COMPRADOR**, antes da imissão da posse. O Banco providenciará Laudo Circunstanciado do imóvel/vistoria da área que será ocupada pelo Banco no pavimento térreo, após a conclusão das adequações necessárias.

9.2.3. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data da assinatura do contrato.

9.2.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitado na posse do imóvel.

9.2.5. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura deste Contrato.

CLÁUSULA DEZ – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. A gestão e fiscalização do respectivo Contrato de Compra e Venda de Imóveis serão realizadas por servidores específicos, indicados por Portaria da Presidência do TJMA, nos termos da RESOL-GP-1082024.

CLÁUSULA ONZE – DA ANTICORRUPÇÃO

11.1. O **VENDEDOR** declara conhecer as normas de prevenção à corrupção, previstas na legislação brasileira, dentre elas a Lei Federal nº 12.846/13 e seus regulamentos, e se compromete, por si, a cumpri-las fielmente, observando os princípios da legalidade, moralidade, probidade, lealdade, confidencialidade, transparência, eficiência e respeito aos valores preconizados no Código de Ética Profissional, Conduta e Integridade dos Servidores do Poder Judiciário do Estado do Maranhão (RES GP 59/2021).

Contrato de Compra e Venda nº 180/2024-TJMA

CLÁUSULA DOZE – CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LEI Nº 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018.

12.1. As partes obrigam-se a atuar no presente Contrato, em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, assim como as determinações do Conselho Nacional de Justiça e da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, da Política de Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Maranhão (Resolução-GP nº 13, de 23 de março de 2021) e Portaria GP 224/2024 – TJMA.

CLÁUSULA TREZE – VEDAÇÕES

13.1. É vedada a aquisição de imóvel de propriedade de servidor ou membro do TJ/MA, bem como de seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até terceiro grau, inclusive, de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento no Poder Judiciário Estadual.

CLÁUSULA QUATORZE – DA SUSTENTABILIDADE

14.1. As partes se comprometem a adotar as práticas de sustentabilidade ambiental, visando a proteção e preservação do meio ambiente, nelas inseridas ideais de responsabilidade social, desenvolvimento econômico, utilização racional dos recursos naturais, tecnologias limpas e, a principal, a manutenção da qualidade de vida do ser humano, conforme Resolução nº 400/2021 – CNJ, <https://atos.cnj.jus.br/files/original1235542021061860cc932a97838.pdf> e Resolução nº 37/2022 (PLS – TJMA) <https://www.tjma.jus.br/midia/nsa/pagina/hotsite/504186>

CLÁUSULA QUINZE – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

15.1. A aquisição do imóvel objeto deste termo dar-se-á com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº 14133/2021, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DA PUBLICAÇÃO

16.1 O COMPRADOR providenciará a publicação deste Contrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em obediência ao disposto no artigo 94, CAPUT, da Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de Abril de 2021, bem como suas alterações.

16.2 Este contrato após assinado e publicado estará disponível no Portal da Transparência do TJMA: http://www.tjma.jus.br/financas/index.php?acao_portal=menu_contratos.

CLÁUSULA DEZESSETE – DO FORO

17.1. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, como competente para dirimir quaisquer questões incidentes sobre o presente Contrato.

E por estarem assim de pleno acordo, assinam as partes o presente instrumento na forma eletrônica, nos termos da Lei nº 11.419/2006 e da Instrução Normativa CNJ nº 67/2015.

Datado e assinado eletronicamente.

Desembargador JOSÉ DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO,
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão

LEDA MARIA HERTT GRANDE DEQUECH
Representante Legal do Banco do Brasil S/A

WELLINGTON KLEMTZ
Representante Legal do Banco do Brasil S/A