

PROCESSO Nº 53374/2024 – TJMA
CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Nº 0040/2025-TJMA
INEXIGIBILIDADE Nº 0052/2025 – 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, EMPRESA FRANCISCO ROCHA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

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**, a empresa **FRANCISCO ROCHA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, CNPJ nº 00.665.915/0001-16, com sede na Rua das Paparaúbas, nº 03, sala 3-A, bairro São Francisco, São Luís, MA, CEP 65076-000, neste ato, representada, pelos sócios **FRANCISCO JOSÉ RAMOS ROCHA**, inscrito no CPF sob o nº 175.365.533-15 e **MARIA TEREZA FREITAS ROCHA**, inscrita no CPF sob o nº 741.921.163-91, doravante designados simplesmente **VENDEDORES**, 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 a aquisição do imóvel situado na Rua Djalma Dutra (Antigo Beco Catarina Mina), nº 84, Centro, CEP: 65010-170, São Luís – MA, Prédio do antigo Cartório Cantuária de Azevedo, para abrigo das instalações físicas da Coordenadoria de Acompanhamento e Controle da Estratégia.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. Imóvel situado na Rua Djalma Dutra (Antigo Beco Catarina Mina), nº 84, Centro, CEP: 65010-170, São Luís – MA, Prédio do antigo Cartório Cantuária de Azevedo.
2.1.1. O terreno e sua respectiva construção estão situados em área Urbana, conforme Plano Diretor de São Luís – Lei nº 7.122/2023 e na Zona de Preservação Histórica – ZPH conforme Lei 3.253/1993 de Zoneamento Municipal. O lote situa-se em uma área comercial e residencial no Centro da Cidade de São Luís do Maranhão.

Referência: Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 0040/2025-TJMA.

2.1.1. Conforme PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, o Imóvel tem aproximadamente 175,00 m² de área construída, contando com cerca de 15 ambientes, sendo eles: Entrada (004.01.001.0), Recepção (004.01.002.0), Sala 02 (004.01.003.0), Hall 01 (004.01.004.0), Sala 01 (004.01.005.0), Hall 02 (004.01.006.0), Sala 03 (004.01.007.0), Sala 04 (004.01.008.0), Hall 03 (004.01.009.0), Copa (004.01.010.0), Jardim (004.01.011.0), Banheiros (004.01.012.0), WC 1 (004.01.012.1), WC 2 (004.01.012.2) e Depósito (004.01.013.0).

2.2. O VENDEDOR declara que entregará os imóveis acima descritos e caracterizados devidamente escriturados e registrados livres 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.

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 2556/2025** e à proposta apresentada pelo VENDEDOR em **10/02/2025**, 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\$ 591.000,00 (quinhentos e noventa e um mil reais)

4.2. A despesa referente a esta compra e venda será apropriada nas seguintes rubricas orçamentárias:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 04901 – Fundo Especial do Poder Judiciário – FERJ;
FUNÇÃO: 02 – Judiciaria; **SUBFUNÇÃO:** 061 – Ação Judiciária; **PROGRAMA:** 0543 – Prestação Jurisdicional; **AÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 6002 – Distribuição de Justiça – FERJ;
NATUREZA DE DESPESA: 459061 – AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS.

4.3. A despesa será liquidada através da **Nota de Empenho nº 2025NE00692 – TJMA**, emitida em **27/03/2025**, disponível no seguinte endereço eletrônico https://www.tjma.jus.br/financas/index.php?acao_portal=empenhos

4.4. O pagamento deverá ser realizado à vista, imediatamente após a publicação do contrato, em moeda corrente nacional, mediante depósito identificado/finalidade na Conta Corrente informada pelo vendedor, conforme a seguir: Banco: 104 – Caixa Econômica Federal; Agência: 1739 – Shopping Center Tropical; Conta Corrente: 1399-0 - Operação: 003, Titular: Francisco Rocha Consultoria Imobiliária Ltda; CNPJ/MF: 00.665.915/0001-16.

Referência: Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 0040/2025-TJMA.

CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

5.1. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data da assinatura do contrato e emissão da respectiva nota de empenho.

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

Referência: Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 0040/2025-TJMA.

9.1. Constituem obrigações do **COMPRADOR**:

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

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.

9.1.5.1. 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.

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 imitido 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 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).

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 de 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

Referência: Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 0040/2025-TJMA.

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 DEZESETE – 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.

**JOSE DE RIBAMAR
FROZ SOBRINHO**

Assinado de forma digital por JOSE
DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO
Dados: 2025.04.10 11:04:10 -03'00'

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

**FRANCISCO JOSE
RAMOS ROCHA:**
17536553315

Assinado digitalmente por FRANCISCO JOSE RAMOS ROCHA:17536553315
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SÓLUTI Multipla v5, OU=20781710000103,
OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=FRANCISCO JOSE RAMOS
ROCHA:17536553315
Razão: Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste
documento

Localização: São Luís - MA
Data: 2025.04.02 11:44:02-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.2.2

FRANCISCO JOSÉ RAMOS ROCHA
VENDEDOR

**MARIA TEREZA
FREITAS
ROCHA:74192116391**

Assinado digitalmente por MARIA TEREZA FREITAS
ROCHA:74192116391
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=
Videoconferencia, OU=45616309000149, OU=AC SyngularID
Multipla, CN=MARIA TEREZA FREITAS ROCHA:74192116391
Razão: Eu sou o autor deste documento

Localização:
Data: 2025.04.02 13:00:25-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2

MARIA TEREZA FREITAS ROCHA
VENDEDOR