

PROCESSO Nº 79450/2024 – TJMA
CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Nº 0041/2025 -TJMA
INEXIGIBILIDADE Nº 0053/2025 - 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 VENDEDORA, A EMPRESA TG3 PARTICIPAÇÕES 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 VENDEDORA**, a **Empresa TG3 PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 30.622.430/0001-06, com sede na Av. Coronel Colares Moreira, Quadra 44, Lotes 01A/13/14A, sala 01, nº12, São Francisco, São Luís-MA Telefone: (98) 992190002 e Email: gil_alencar@hotmail.com, neste ato, representada, pelo **Sr. FRANCISCO GIL NOGUEIRA CRUZ ALENCAR**, RG nº 031.358.762.006-1-SSP/MA, CPF nº 476.035.693-20, doravante designado simplesmente **VENDEDORA**, 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 de propriedade da TG3 PARTICIPAÇÕES LTDA., situado na Av. Beira Mar, nº 448 – Centro, CEP 65010-070, São Luís/MA, de matrícula nº 99.169, registrado no cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, destinado a abrigar as instalações do Núcleo de Atenção Psicossocial (NUAPSI) do Poder Judiciário do Estado do Maranhão, instituído pela RESOLUÇÃO-GP Nº 80, de 07 de Agosto de 2024.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1. Imóvel situado na Av. Beira Mar, nº 448, CEP 65010-070 – Centro, São Luís/MA, de matrícula nº 99.169, registrado no cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA.

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.

2.1.2. Conforme PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura, o Imóvel é constituído de 2 pavimentos, no qual o térreo possui a área construída de 132,33 m² e o 1º pavimento 125,60 m². Trata-se de um prédio estilo Bangalow, construído de alvenaria de tijolos, com vigas de concreto armado, coberta por telhas coloniais, situado em terreno de Marinha. Tal área, possui as seguintes medidas e confrontações: frente limita-se com a av. beira mar e mede 14,97 m (quatorze metros e noventa e sete centímetros); Lateral direita com o N° 466 e mede 32,96 m (trinta e dois metros e noventa e seis centímetros) e o fundo limita-se com N° 171 e mede 15,17 m (quinze metros e dezessete centímetros); Lateral esquerdo limita-se com o antigo Casino e mede 33,65 m (trinta e três metros e sessenta e cinco centímetros).

2.2. O VENDEDOR declara que entregará o imóvel acima descrito e caracterizado 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.

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 nº 2757/2025** e à proposta apresentada pelo VENDEDOR em **14/11/2024**, 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\$ 1.495.000,00 (hum milhão, quatrocentos e noventa e cinco 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 – Judiciária;

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 2025NE000699 - FERJ**, emitida em **28/03/2025**, 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.

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

9.1. Constituem obrigações do COMPRADOR:

9.1.1. Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;

9.1.2. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do 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 do 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, telefonia.

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 do 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 e emissão da respectiva nota de empenho;

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 do 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).

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

12.1. O VENDEDORA obrigar-se-á a atuar no Contrato, Convênio ou Instrumento congêneres, 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, além da Política de Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Maranhão (Resolução-GP nº 13, de 23 de março de 2021);

12.2. No manuseio dos dados a VENDEDORA deverá:

12.2.1. Tratar os dados pessoais a que tiver acesso apenas de acordo com as instruções do COMPRADOR, com lastro em regra de competência administrativa aplicável à situação concreta e em conformidade com estas cláusulas, e que, na eventualidade, de não mais poder cumprir estas obrigações, por qualquer razão, concorda em informar de modo formal este fato imediatamente ao COMPRADOR, que terá o direito de rescindir o contrato sem qualquer ônus, multa ou encargo;

12.2.2. Acessar os dados dentro de seu escopo (finalidade específica e em consonância com o interesse público) e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização) e que os dados pessoais não podem ser lidos, copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito do COMPRADOR;

12.2.3. Garantir, por si própria ou quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados que lidam com os dados pessoais sob responsabilidade do COMPRADOR assinaram Termo de Confidencialidade com a VENDEDORA, bem como a manter quaisquer Dados Pessoais estritamente confidenciais e de não os utilizar para outros fins, com exceção da prestação de serviços ao COMPRADOR. Ainda, treinará e orientará a sua equipe sobre as disposições legais aplicáveis em relação à proteção de dados.

12.3. Os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, com exceção da prévia autorização por escrito do COMPRADOR, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, compilações, extratos, análises, estudos ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam referidas Informações.

12.4. Caso a VENDEDORA seja obrigada por determinação legal a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente o COMPRADOR para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

12.5. A VENDEDORA deverá notificar o COMPRADOR em até 24 (vinte e quatro) horas a respeito de:

12.5.1. Qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais (incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito) pela VENDEDORA, seus funcionários, ou terceiros autorizados;

12.5.2. Qualquer outra violação de segurança no âmbito das atividades e responsabilidades da VENDEDORA;

12.5.3. A VENDEDORA fica obrigada a adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados;

12.6. A VENDEDORA será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta ao COMPRADOR e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pela VENDEDORA de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

12.7. Os dados pessoais devem ser armazenados pelo prazo necessário para cumprimento de legislação aplicável ao serviço, à luz dos parâmetros da finalidade e da necessidade, após o que haverá a sua respectiva eliminação.

12.8. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

12.9. As partes têm conhecimento de que as autorizações para tratamento de dados poderão ser revogadas, a qualquer momento, pela respectiva pessoa natural, mediante simples manifestação expressa, devendo as eventuais revogações de consentimento serem informadas uma a outra, a fim de que as devidas medidas sejam imediatamente adotadas.

12.10. A VENDEDORA se compromete a cumprir toda legislação aplicável a segurança da informação, privacidade e proteção de dados, devendo adotar as medidas para, nos termos do art. 8º da LGPD, obter o consentimento prévio dos titulares para tratamento de seus dados, quando for o caso.

12.11. VENDEDORA responde, solidariamente, pelos danos causados pelo tratamento quando descumprir as obrigações da legislação de proteção de dados ou quando não tiver seguido as instruções lícitas do COMPRADOR, hipótese em que a VENDEDORA se equipara ao COMPRADOR, salvo nos casos de exclusão previstos legalmente (art. 43 da Lei n. 13.709/2018).

12.12. O COMPRADOR se reserva no direito de compartilhar informações que direta ou indiretamente digam respeito ao presente contrato, com vistas à execução de políticas públicas, à prestação de serviços públicos, à descentralização da atividade pública e à disseminação e ao acesso das informações pelo público em geral, observadas as vedações legais incidentes.

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 n° 400/2021 – CNJ, <https://atos.cnj.jus.br/files/original1235542021061860cc932a97838.pdf> e Resolução n° 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 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
COMPRADOR

Documento assinado digitalmente
 FRANCISCO GIL NOGUEIRA CRUZ ALENCAR
Data: 31/03/2025 13:08:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FRANCISCO GIL NOGUEIRA CRUZ ALENCAR
Representante Legal
VENDEDOR