



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

CONTRATO N° _____ DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO
DOS CRENTES (MA), _____, NA FORMA
ABAIXO:

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DOS CRENTES, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 01.577.844/0001-62, ora denominado **COMPRADOR**; neste ato representado pelo **Sr. RÔMULO COSTA ARRUDA**, brasileiro, casado, Prefeito Municipal, residente em São Pedro dos Crentes-MA, e, de outro lado, _____, brasileiro, estado civil, profissão, CPF n° _____ e _____, brasileiro, estado civil, profissão, RG: _____, CPF: _____, residentes e domiciliados em _____ doravante denominados **VENDEDORES**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo n° _____ e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO**, decorrente da Inexigibilidade de Licitação n° _____, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a Aquisição de área de 7,26 ha (Sete hectares e vinte e seis ares) integrante da área maior do imóvel rural registrado sob a Matrícula de nº 560, na Serventia Extrajudicial de São Pedro dos Crentes, que se acha livre e desimpedido de quaisquer ônus, sejam reais ou pessoais, conforme Certidão de Inteiro Teor da Matrícula anexada ao Processo Administrativo nº _____, cujo conteúdo passa a fazer parte deste instrumento, independente de transcrição.

1.2. O imóvel a ser adquirido será Aquisição de área a ser destinada à doação de terrenos para pessoas carentes do município de São Pedro dos Crentes destinado a dar continuidade ao programa social de habitação popular desde o ano de 2017, com doação para a população em vulnerabilidade social, objetivando assegurar o acesso a lotes urbanizados e a moradia digna e sustentável.

1.3. A aquisição do objeto deste Contrato, obedecerá ao estipulado neste instrumento, bem como às disposições constantes dos documentos adiante enumerados, que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste contrato:

1.3.1. Solicitação da demanda pelo Comprador, com as justificativas referente ao motivo e as especificações do bem a ser adquirido.

1.3.2. Elaboração de Estudo Técnico Preliminar, conforme decreto municipal regulamentar, com certificação do setor competente, de que inexiste imóvel da prefeitura vago e disponível que atenda ao objeto e fazendo a indicação do imóvel que atenda aos requisitos estabelecidos;

1.3.3. Pesquisa de preço, na forma prevista no art. 7º do Decreto Municipal nº 28/2023;



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

- 1.3.4. Termo de Referência atendendo ao disposto no art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021;
- 1.3.5. Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pela prefeitura;
- 1.3.5. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, acompanhado de registro fotográfico e de vistoria, elaborado por profissional competente;
- 1.3.6. Proposta de preço do vendedor, acompanhada da documentação pessoal e do imóvel.
- 1.3.7. Parecer técnico, que demonstre o atendimento aos requisitos exigidos, ou seja, justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado pela Administração (definidos no ETP) e que evidenciem vantagem para ela;
- 1.3.8. Manifestação do Agente de Contratação expondo os motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;
- 1.3.9. Parecer do setor jurídico sobre a juridicidade e legalidade do processo, caracterizando as razões da inexigibilidade;
- 1.3.10. Publicação da autorização no Diário Oficial e no Portal;

1.4. Os documentos referidos na presente Cláusula são considerados suficientes para, em complemento a este Contrato, definir a sua intenção e, desta forma, reger sua execução.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O valor da aquisição do objeto é de R\$ _____ que será efetuado em moeda corrente nacional, após a emissão na posse do imóvel pela COMPRADORA, por meio de ordem bancária emitida em nome do VENDEDOR, para crédito na conta corrente por ele indicada, da seguinte forma:

a) R\$ _____ de entrada, a ser paga em duas parcelas de R\$ 50.000,00, sendo a primeira em até 10 (dez dias após) após a emissão na posse e a segunda até 30 (trinta) dias contados do primeiro pagamento;

b) R\$ _____ divididos em _____ parcelas de R\$ _____ cada, a serem pagas sucessivamente a cada 30 (trinta dias) após o segundo pagamento da entrada de que trata a alínea anterior.

2.2. Fica dispensada a emissão de nota fiscal de serviços, por se tratar de obrigação sem incidência de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, conforme Lei Complementar nº 116/2005.

2.3. O Contratante efetuará a retenção e o recolhimento de tributos quando a legislação assim exigir.
2.4. O COMPRADOR se reserva o direito de exigir do VENDEDOR, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas que recaiam sobre o imóvel até a imissão na posse.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

3. CLÁUSULA TERCEIRA- DA IMISSÃO NA POSSE

3.1. A investidura da Compradora na posse do imóvel ora adquirido dar-se-á concomitantemente ao pagamento da entrada tipificada no item 2.1, podendo realizar as obras necessárias e realizar a doações dos lotes nos termos da legislação pertinente, sendo que a propriedade será transmitida ao final dos pagamentos previstos.

Parágrafo Único. As partes poderão abrir exceção para a transmissão de propriedade antecipada de até um 1,5 há (um hectare e meio) da área adquirida, após pagamento da entrada ora estipulada.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS CUSTAS, EMOLUMENTOS, IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS.

4.1. São de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR:

a) todas as custas, emolumentos e outras despesas decorrentes da presente aquisição, inclusive as referentes à escritura pública de compra e venda.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA IRREVOCABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DA VENDA.

5.1. As partes celebram esta compra e venda em caráter irrevogável e irrenegável, e suas disposições obrigam as partes, seus sucessores a qualquer título.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR.

6.1. Fornecer ao COMPRADOR, todas as informações relacionadas ao objeto do presente contrato.

6.2. Cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;

6.3. Entregar o imóvel ~~em condições de uso para os fins a que se destina~~ e em estrita observância as especificações de sua proposta;

6.4. Garantir, durante o tempo da aquisição, o uso pacífico do imóvel;

6.5. Manter, durante a aquisição, a forma e o destino do imóvel;

6.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a aquisição;

6.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

6.8. Informar ao COMPRADOR quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

6.4. Transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

7.1. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;

7.2 Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;

7.3. Adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;

7.4. Além de promover os pagamentos, efetuar o registro da escritura pública junto ao cartório de registro imóveis competente.

7.5. Pagar os encargos da aquisição exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

7.6. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.7. Comunicar ao VENDEDOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.8. Responsabilizar-se pelos impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel após a imissão na posse;

8. CLÁUSULA OITAVA - DA LEGISLAÇÃO APLICADA AO CONTRATO

8.1. O Presente contrato de compra e venda é regido pela legislação abaixo especificada:

a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa;

b) Lei Municipal nº 424/2024 – autorizou a aquisição do imóvel;

c) Lei municipal nº 310/2017 – dispõe sobre o programa municipal de habitacional para famílias de baixa renda;

d) Decreto Municipal nº 029/2023 - dispõe sobre pesquisa de preço;

9. CLÁUSULA NONA - DAS CONDIÇÕES FINAIS

9.1 Os termos ora firmados obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título; e, por se tratar de obrigação positiva, líquida e certa, ora se lhe confere características de hipoteca legal, na forma do art. 495 do CPC; podendo o credor exercer a faculdade que lhe confere esse dispositivo legal e os demais, correlatos, em caso de inadimplemento contratual da parte adversa.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

9.2. As partes submeterão o contrato ora firmado à apreciação da Câmara Municipal de São Pedro dos Crentes, a fim de que exerça sua função institucional.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO PRAZO DA VIGÊNCIA E EXECUÇÃO DO CONTRATO

A vigência do presente contrato será de _____, podendo ser prorrogado nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/2021.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E EMPENHO.

11.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta dos seguintes recursos:

12. CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO.

12.1. A fiscalização da execução do objeto será efetuada por _____;

12.1. À Secretaria Municipal Administração, caberá a fiscalização da execução do objeto. Para tanto, serão nomeados fiscais que terão poderes para exigir da contratada o perfeito atendimento das cláusulas contratuais.

12.2. O responsável pela fiscalização do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências.

13. CLAÚSULA DÉCIMA TERCEIRA - CRITÉRIO DE REAJUSTE

13.1. O valor previsto no presente contrato é fixo e irreajustável.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DAS PENALIDADES

14.1. O descumprimento, total ou parcial, de qualquer das obrigações ora estabelecidas, sujeitará a contratada às sanções previstas nos arts. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida prévia e ampla defesa em processo administrativo.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. As partes elegem o foro de Balsas-MA para dirimir eventuais controvérsias resultantes da execução do presente contrato, com renúncia a qualquer outro.

E por se acharem justas e contratadas, firmam o presente termo que, após os trâmites legais nele previstos e os demais, previstos em legislação específica, se transformará em norma de cumprimento obrigatório entre as partes.

São Pedro dos Crentes-MA, XX de XXXXX de
20XX.

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Vendedor
CPF nº _____

Vendedora
CPF nº _____

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
Comprador
RÔMULO COSTA ARRUDA – Prefeito Municipal
CPF nº 028.230.653-69

DELINAN DE SOUSA NASCIMENTO
Fiscal de Contrato
PORTARIA 041/2024

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF: _____
2. _____ CPF: _____

O COMPROMISSO CONTINUA!