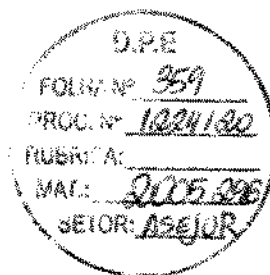




DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ASSESSORIA JURÍDICA



1

Contrato nº 099/2020

Processo nº 1224/2020 – DPE/MA

CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO, O FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO E DE OUTRO LADO AS EMPRESAS RADIO E TV DIFUSORA DO MARANHÃO LTDA E ETL IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 00.820.295/0001-42, com sede na Rua da Estrela, nº 421, Projeto Reviver, Centro, São Luís/MA, e o FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO – FADEP, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 22.565.391/0001-24, daqui em diante denominadas **CONTRATANTES (COMPRADORES)**, ambas neste ato representada pelo Defensor Público - Geral do Estado, DR. ALBERTO PESSOA BASTOS, brasileiro, defensor público, matrícula nº 805439-0 DPE/MA, CPF n.º 099.288.187-03, com residência e domicílio, nesta Cidade, e, do outro lado, **RADIO E TV DIFUSORA DO MARANHÃO LTDA**, sediada na Av. Camboa, nº 120, Camboa, São Luís - MA, inscrita no CNPJ sob o nº 06.275.598/0001-08, neste ato representada por **RAFAEL BARJONA LOBÃO**, RG nº 1660429/SSP/MA e inscrito no CPF/MF sob o nº 753.797.243-53, e a empresa **ETL IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA**, estabelecida na Av. 03, Qd 21/Lote 02, Renascença II, inscrita no CNPJ sob o nº 02.227.900/0001-00, neste ato representada pelos seus sócios, **LUCAS LOBÃO**, inscrito no RG nº 033952532007-8/SSP/MA e no CPF nº 044.260.053-45, **TATIANA QUINTAS LOBÃO**, inscrita no CPF/MF sob o número 003.537.433-05, Cédula de Identidade número 121729499-3 e **EDISON LOBÃO FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o número 266.446.221-00, Cédula de Identidade número 509.492 SSP/MA doravante denominados **CONTRATADOS (VENDEDORES)**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO**, cuja lavratura foi regularmente autorizado em despacho do Defensor Público-Geral do Estado, conforme consta no Processo nº 1224/2020 – DPE/MA, da Dispensa de Licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, Lei nº 8.245/91 e demais normas pertinentes, à proposta adjudicada, mediante às Cláusulas e condições seguintes.

Rua da Estrela, 421, Reviver – São Luís/MA – CEP 65010-200
Telefone: (98) 3221-1343 – (98) 3221-6110 - defensoria.ma.def.br



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ASSESSORIA JURÍDICA

2

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a aquisição do imóvel a seguir descrito:

- 1- Imóvel situado Rua Prof. Maria da Graça Jorge Martins/Rua dos Sapotís, Qd 255, Lote 13, Loteamento Jaracaty, Renascença, CEP 65075-370, composto por área de terreno próprio, com área total de 2.634,82 m², registrado sob nº 111.642, fls. 077, do Livro n.º 02-ZJ, do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís.
- 2- Imóvel situado na Rua Ignácio Mourão Rangel, n.º 215, Qd 21, Lotes 01 a 11, Renascença, CEP 65075-697, composto por área de domínio útil, com área total de 4.512,00 m², registrado sob nº 72.952-116.186-200-1E, do Livro n.º 02-PJ, fls. 029, do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís.
- 3- A área total adquirida do terreno (somadas as duas escrituras, item 1 e 2): 7.146,82 m², e 9.860,88 m² de área construída do prédio, distribuídos em subsolo, quatro pavimentos e cobertura.

1.1.1 As empresas vendedoras declaram que as referidas matrículas constituem-se atualmente imóvel único, encontrando-se em pleno domínio do mesmo, livre e desembaraçadas de quaisquer ônus reais, fiscais, consensuais e judiciais, hipotecas de qualquer espécie, arrendamentos e/ou quaisquer outros encargos, taxas ou tributos.

1.1.2. Integram e completam o presente termo contratual, para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos, as condições expressas no Processo nº 1224/2020 – DPE/MA, juntamente com seus anexos e a proposta da Contratada.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA DO CONTRATO

2.1. O presente entre em vigor na data de assinatura, encerrando-se no prazo máximo de 72 (setenta e dois) meses, ou com o efetivo pagamento das parcelas pactuadas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA, ESCRITURAÇÃO, POSSE E DOMÍNIO

3.1. A entrega do IMÓVEL deverá ser feita após finalizados os reparos listados na avaliação estrutural (ANEXO I).

3.2. As tratativas, preparação e execução dos reparos apontados no plano de necessidades e na avaliação estrutural anexa a este instrumento, deverão ser iniciados imediatamente após a assinatura deste contrato com conclusão até 01 de abril de 2021, podendo ser pactuada nova data, após justa causa e com a anuência das Partes.

Rua da Estrela, 421, Reviver – São Luís/MA – CEP 65010-200
Telefone: (98) 3221-1343 – (98) 3221-6110 - defensoria.ma.def.br

3.3. As adaptações internas, de responsabilidade das empresas contratadas, serão apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura desse instrumento, sendo que tais gastos (adaptações) ficam limitadas ao valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

3.4. O CONTRATANTE será imitido na posse do imóvel após finalizados os reparos oriundos da avaliação estrutural (ANEXO I), com a entrega da documentação necessária à escrituração, após o recebimento pela Supervisão de Obras e Reformas da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, devidamente desocupado o imóvel.

3.5. Os VENDEDORES declaram fazerem a presente venda, sempre boa, firme e valiosa que responderão, se chamados, pela evicção de direito, na forma da lei.

CLÁUSULA QUARTA – DAS PENALIDADES

4.1 – Pela inexecução total ou parcial do contrato, a Defensoria Pública do Estado do Maranhão poderá, garantida a prévia defesa, aplicar a contratada as sanções previstas no art. 87, da Lei nº 8.666/93, das quais se destacam:

- a) advertência;
- b) multa de 1% (um por cento), sobre o total do contrato por dia de atraso, limitado esta a 07 (sete) dias, após o qual será considerada inexecução contratual;
- c) multa de 4% (quatro por cento) do valor total do objeto, no caso de inexecução parcial do contrato, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 01 (um ano);
- d) multa de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, no caso de inexecução total, cumulada com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 02 (dois anos);
- e) As multas serão calculadas sobre o montante não adimplido do contrato.
- f) Os Vendedores só estarão sujeitos a eventuais multas após o efetivo recebimento da primeira parcela de pagamento.

Parágrafo Único – A obrigação dos Vendedores é a entrega do imóvel, nas medidas e dimensões aqui descritas, na data pactuada.

g) Em caso de serem aplicadas as sanções previstas nas letras "b", "c" ou "d" ficam desde já cientes as CONTRATADAS que o valor da multa será descontado dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração, após notificação e prazo de recurso ou ainda quando for o caso cobradas judicialmente de acordo com o Art. 86.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ASSESSORIA JURÍDICA

4

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR TOTAL E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O valor total do presente contrato é de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), sem a possibilidade de incidência de juros ou reajuste.

5.2. A CONTRATANTE pagará às CONTRATADAS o valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), que será efetuado em até 05 (cinco) dias após a posse do imóvel ou o tempo que durar o trâmite bancário.

5.2.1. O valor descrito acima será depositado em conta garantia, em até 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato, para saque, mediante ordem bancária, pelas CONTRATADAS, na forma do subitem 5.2 desta cláusula.

5.2.2. O valor depositado na conta garantia será aplicado e sua rentabilidade será descontada do valor do contrato.

5.3. No dia 15 de julho de 2021, condicionado à entrega dos serviços de adaptação (3.3) do imóvel, a CONTRATANTE pagará às CONTRATADAS o valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

5.4 A partir de 15 de janeiro de 2022 a CONTRATANTE pagará às CONTRATADAS, mensalmente, o valor de R\$ 333.333,33 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) durante 60 (sessenta meses).

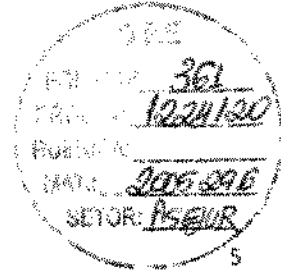
5.5. No caso de antecipação de pagamento das parcelas previstas no subitem anterior, as partes poderão acordar, por livre negociação, um desconto sobre o valor antecipado.

CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

6.1. Fica acordado que as CONTRATADAS efetivarão o registro da transferência do bem no Cartório de Registro de Imóveis para o nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a formal imissão da posse (3.3), isentando o CONTRATANTE de qualquer responsabilidade sobre eventuais consequências de sua omissão. O saldo a pagar ficará registrado na escritura de transferência, servindo o mesmo imóvel como garantia de pagamento.

6.2. Caso as CONTRATADAS se recusem a outorgar a escritura definitiva em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, dará ao CONTRATANTE o direito de requerer adjudicação compulsória do imóvel.

6.3. Após a imissão na posse, os Contratantes serão responsáveis pelos encargos, taxas, impostos e outros dispêndios relacionados ao imóvel objeto deste.



CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. Os valores para o pagamento das despesas decorrentes deste contrato estão inscritas no PPA na Ação Modernização Institucional e na LOA na Subação Estruturar e correrão por conta da seguinte dotação orçamentária: DEFENSORIA - UG: 080101; Programa de Trabalho: 03.092.0341.3223.000169, Elemento de Despesa: 459061-00 e FADEP - UG: 080901; Programa de Trabalho: 03.092.0341.4702.000170, Elemento de Despesa: 459061-00.

7.2. As despesas decorrentes deste Processo de Compra correrão por conta da dotação orçamentárias acima descrita, conforme previsão no Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES

8.1. AS CONTRATADAS declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal que:

8.1.1. São legítimas proprietárias e possuidoras do imóvel descrito na Cláusula Primeira deste contrato, dispondo do pleno gozo dos direitos reais deste, na forma do art. 1.225 do Código Civil Brasileiro;

8.1.2. Não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, bem como não existem outras ações e/ou outros ônus (garantias) reais incidentes sobre o mesmo;

8.1.3. O imóvel objeto desta compra não se encontra como objeto de garantia real de qualquer negócio jurídico;

8.1.4. O imóvel objeto desta compra não se encontra constrito judicialmente sob nenhuma forma;

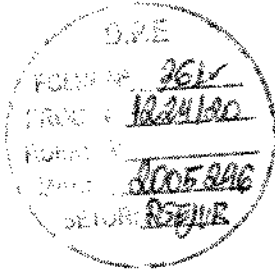
8.1.5. Não há dívidas tributárias pendentes, inscritas em dívida ativa ou não, relativas ao imóvel objeto desta compra;

8.1.6. Eventuais débitos das CONTRATADAS ficarão sob sua responsabilidade, mesmo após a transferência da propriedade à CONTRATANTE;

8.1.7. Entregará o imóvel à CONTRATANTE em perfeitas condições de uso para os fins ao qual se destina;

8.1.8. Está em dia com seus pagamentos de tributos federais, estaduais e municipais.

CLÁUSULA NONA – DO REGISTRO DO CONTRATO



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ASSESSORIA JURÍDICA

6

9.1. A CONTRATANTE providenciará o registro do presente contrato no Cartório de Títulos e Documentos, nos termos do inciso VII, art. 127, da Lei 6.015/73, bem como procederá a averbação do presente instrumento no registro do imóvel, nos moldes do art. 167, da Lei 6.015/73, objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

10.1. Os motivos ensejadores da rescisão contratual estão previstos nos incisos I a XVII, e parágrafo único, do art. 78, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1. No curso da execução deste Contrato e quando da sua conclusão, reserva-se ao CONTRATANTE, por meio da Unidade Gestora de Atividade Meio – UGAM, o direito de fiscalizar o fiel cumprimento das obrigações das CONTRATADAS, a fim de assegurar o seu recebimento ou manifestar sua recusa.

§1º Para efeito do disposto nessa cláusula, o CONTRATANTE registrará as deficiências existentes na execução dos serviços e/ou inobservância das condições pactuadas, comunicando-as às CONTRATADAS para imediata correção, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Contrato e no Termo de Referência.

§2º A fiscalização de que trata esta cláusula, será exercida no interesse exclusivo da CONTRATANTE, não suprimindo a responsabilidade das CONTRATADAS, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, não implicando co-responsabilidade objetiva ou subjetiva da CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

12.1. Para eficácia do presente instrumento, a CONTRATANTE providenciará sua publicação no Diário Oficial do Estado, em forma de extrato, em conformidade com o disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS

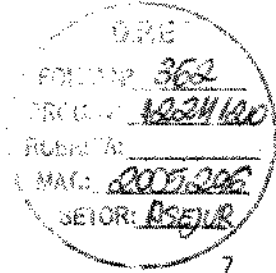
13.1. As benfeitorias realizadas no imóvel que guarnecem o imóvel apontadas no Laudo de Avaliação (Anexo II), são parte integrante da presente aquisição.

Rua da Estrela, 421, Reviver – São Luís/MA – CEP 65010-200
Telefone: (98) 3221-1343 – (98) 3221-6110 - defensoria.ma.def.br



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ASSESSORIA JURÍDICA



13.2. Na retirada ou ausência de qualquer das benfeitorias descritas no Laudo de Avaliação (Anexo II), o valor correspondente será descontado do valor total da aquisição, previsto no item 5.1 da cláusula quinta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da comarca desta Cidade de São Luís, Capital do Estado do Maranhão, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

15.2. E, para firmeza do que foi pactuado, firmam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sem rasuras, perante 02 (duas) testemunhas que também os subscrevem para maior validade jurídica.

São Luís, 15 de dezembro de 2020.

ALBERTO PESSOA BASTOS

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO E
FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO – FADEP

RAFAEL BARJONA LOBÃO

RADIO E TV DIFUSORA DO MARANHÃO LTDA

LUCAS LOBÃO

ETL IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA

TATIANA LOBÃO

ETL IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA

EDISON LOBÃO FILHO

ETL IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA

Rua da Estrela, 421, Reviver – São Luís/MA – CEP 65010-200
Telefone: (98) 3221-1343 – (98) 3221-6110 - defensoria.ma.def.br