

# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



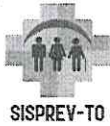
CONTRATO Nº 009/2022

O Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni/MG – SISPREV/TO, inscrito no CNPJ sob o nº 05.110.612/0001-50, com sede na Rua Epaminondas Otoni, nº 665, 7º andar, Centro, no Município de Teófilo Otoni/MG, a seguir denominado **ADQUIRENTE**, neste ato representado por sua Diretora Presidente, Srª. CLAUDIONICE SIQUEIRA CHAVES, e de outro lado **1) LEONOR GANEM RODRIGUES**, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 418.822.456-87 casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **WELINTON GOMES NERES**, portador 003.367.166-48, com endereço na Rua Otávio Pedrosa Costa, nº37, Bela Vista, Teófilo Otoni/MG, **2) ILMAZ GANEM PORTO**, brasileira, casado, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 663.700.866-49 e seu esposo **LOURENÇO OTONI PORTO SOBRINHO** portador do CPF 012.929.866-20, com endereço na Rua Getúlio Vargas, nº1014, Centro, Teófilo Otoni/MG, **3) NADIA SURAIÁ GANEM**, brasileira, solteira, aposentada, portadora do CPF 311.665.636-34, sendo neste ato representada, conforme procuração lavrada no Livro 2288-P Folha 179 do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, tendo como procuradora Leonor Ganem Rodrigues, **4) VANIA RODRIGUES CALMON**, brasileira, portadora do CPF 190.071.336-72 e seu esposo **ROBERTO CALMON DE ALMEIDA PINHEIRO** portador do CPF 142.031.036-49, neste ato representados, conforme procuração lavrada Livro 48 Folha 163 do 2º Ofício de Notas de Carlos Chagas/MG, tendo como procuradora Leonor Ganem Rodrigues; **5) AB-DUL-AZIZ MAHMUD GANEM**, portador do CPF 173.643.456-04 e sua esposa **CLEUZA CORDEIRA GANEM** portadora do CPF 422.883.636-49, sendo representados, conforme procuração pública lavrada no Livro 782 Folha 190, do Cartório do 5º Ofício de Registro de Notas de Manaus/AM, tendo como procuradora Ilmaz Ganem Porto; e **6) LAILA MAHMUD GHANNA**, brasileira, viúva, portadora do CPF 118.752.638-02, sendo neste ato representada, conforme procuração lavrada no Livro 308 Folha 106 do Cartório do 36º Subdistrito da Vila Maria, Comarca de São Paulo/SP, comparecendo ainda os cedentes dos direitos hereditários advindos de **AUREA RODRIGUES TIMO**, falecida em 10/08/2020, que são: **1) ALEXANDRE RODRIGUES TIMO**, brasileiro, médico, portador do CPF 065.240.196-10 com anuência de sua esposa JOSEANE LEALMOL TIMO portadora do CPF 083.039.039.036-75; **2) MARCOS RODRIGUES TIMO**, brasileiro, professor, portador do CPF 045.936.466-93, com anuência de sua esposa AGNA LEÃO DOS REIS TIMO portadora do CPF 068.995.316-07; **3) LEONARDO RODRIGUES TIMO**, brasileiro, pecuarista, portador do CPF 066.019.326-47, casado sob o regime da separação de Bens com KARINE ALVES FERREIRA TIMO; e **4) PETRONIO TIMO**, brasileiro, aposentado, portador do 146.540.246-20, sendo todos cedentes representados, conforme procuração do Livro 223-P, Folha 025, do Cartório do 2º Ofício de Notas de Teófilo Otoni/MG, tendo como procuradora Leonor Ganem Rodrigues, acima descrita e qualificada, doravante denominados **PROPRIETÁRIOS**, resolvem firmar o presente contrato, em conformidade com o Processo Licitatório nº 009/2022, Dispensa de Licitação nº 006/2022, com a Lei Federal nº 8.666/93 e mediante as seguintes cláusulas e condições:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto e Prazo de Vigência

Constitui objeto deste contrato a **AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ENGENHEIRO CARVALHO BORGES, Nº 297 e Terreno anexo, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE TEÓFILO OTONI/MG**, conforme constante na proposta do PROPRIETÁRIO que integra este instrumento, independente de transcrição, sendo que a venda é feita "AD CORPUS", tendo sua descrição nos termos das matrículas, como se mostra abaixo:





# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

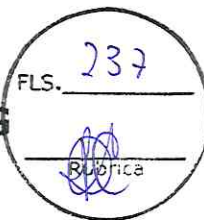
FLS. 236

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
1	Imóvel composto por duas matrículas, registrados sob os n°s 16.882 e 16.883 no Serviço de Registro de Imóveis – 1° Ofício da Comarca de Teófilo Otoni, com áreas de 264,00m <sup>2</sup> e 496,00m <sup>2</sup> , respectivamente, localizados na Rua Engenheiro Carvalho Borges, 297, Centro, em Teófilo Otoni/MG, descritos da seguinte maneira: - M-16.882 – Uma casa residencial contendo 05 quartos, 03 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço, com área construída de 166,40m <sup>2</sup> , e sub-solo constituído de um apartamento, contendo 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com área construída de 109,20m <sup>2</sup> , perfazendo um total de 275,60m <sup>2</sup> de área total construída e respectivo terreno medindo 264,00m <sup>2</sup> . - M-16.883 – Um terreno de formato irregular, medindo 496,00m <sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e seis metros quadrados).	Unid	01	1.500.000,00	1.500.000,00

Dados do Imóvel	
Endereço:	Rua Engenheiro Carvalho Borges, n°297, Centro, Teófilo Otoni/MG.
Área total do terreno:	760,00m <sup>2</sup>
Área total construída:	275,60m <sup>2</sup>
Composição:	Uma casa residencial contendo 05 quartos, 03 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço, com área construída de 166,40m <sup>2</sup> , e sub-solo constituído de um apartamento, contendo 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com área construída de 109,20m <sup>2</sup> , perfazendo um total de 275,60m <sup>2</sup> de área total construída e respectivo terreno medindo 264,00m <sup>2</sup> . - M-16.883 – Um terreno de formato irregular, medindo 496,00m <sup>2</sup> .



# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



Matrícula do terreno:	Nº 16.882 e Nº 16.883, registradas no 1º Ofício do Serviço de Registro de Imóveis de Teófilo Otoni/MG
-----------------------	---

O prazo do presente Contrato será até **31 de dezembro de 2022**, podendo ser prorrogado, conforme os termos previstos no art. 57 da Lei Federal 8.666/93 e suas alterações.

## CLÁUSULA SEGUNDA – Da Imissão na Posse

O ADQUIRENTE fica imitado na posse do imóvel nos termos deste contrato no estado em que se encontra, transferindo-lhe o PROPRIETÁRIO, após a quitação integral do valor ora fixado, toda posse, o domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a qualquer tempo, respondendo pela evicção de direito, passando a correr por conta do ADQUIRENTE, a partir desta data, todos os tributos e quaisquer encargos que venham a incidir sobre o imóvel.

A) Fica acordado/firmado ainda entre as partes, que a cessionária será responsável pela habilitação no processo de inventário de AUREA RODRIGUES TIMO, onde, ao final deste, deverá proceder com o devido registro da fração 1% do terreno descrito e caracterizado na matrícula 16.882 do 1º ofício de registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Teófilo Otoni/MG, sendo que tais despesas correrão por conta exclusiva do adquirente;

## CLÁUSULA TERCEIRA - Das Custas, Emolumentos, Impostos, Taxas e Outras Despesas

a) As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos da Taxa de Administração do SISPREV/TO, Classificação Orçamentária: 03.01.01.09.122.0001.5001 - Aquisição, Construção, Ampliação e Reforma de Bens, 4.4.90.61.00 - Aquisição de Imóveis.

São de exclusiva responsabilidade do ADQUIRENTE:

a) todas as custas, emolumentos e outras despesas decorrentes da escritura de compra e venda e cessão de direitos hereditários.

## CLÁUSULA QUARTA – Das Obrigações das Partes

São obrigações das partes:

### I - DO ADQUIRENTE

Emitir a nota de empenho;

Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pelo PROPRIETÁRIO para a fiel execução do Contrato;

Empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento do imóvel;





# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

FLS. 238

RUBRICA

O ADQUIRENTE declara neste ato, que vistoriou o imóvel, aceitando-o no estado em que se encontra. O atendimento das exigências dos concessionários locais de telefone e energia elétrica, quanto à ligação, uso e manutenção, constitui obrigação exclusiva do ADQUIRENTE.

Solicitar via notificação por escrito o reparo, a correção, a reconstrução ou a substituição do objeto do Contrato em que se verificarem eventuais alterações ao tempo da tradição;

Efetuar os pagamentos devidos pela aquisição, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do Contrato;

Assumir toda a responsabilidade pela execução dos atos e pagamentos de quaisquer encargos relativos a esta compra e venda, inclusive os relativos às escrituras e seus registros no competente Cartório de Registro de Imóveis.

## II – DO PROPRIETÁRIO

Atender prontamente a quaisquer exigências do ADQUIRENTE, inerentes ao objeto da presente licitação;

Dar integral cumprimento à proposta, que integra o presente processo licitatório, independentemente de transcrição;

Responder, integral e exclusivamente pelos vícios ocultos de qualquer natureza já existentes ao tempo da tradição do imóvel objeto do presente contrato, nos termos dos artigos 414 e seguintes do Código Civil, sendo que após a última vistoria por parte do comprador, os vendedores estarão livres e desonerados de qualquer responsabilidade que sobrevier.

Arcar com todos os prejuízos resultantes de ações judiciais a que o município for compelido a responder, relativos à aquisição, incluindo despesas judiciais e honorários advocatícios, desde que a causa seja anterior a aquisição. Ressalvando-se, ainda, que no caso de reivindicação de preferência por parte do inquilino, onde vendedores e compradores suportarão suas despesas individualmente.

Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidirem sobre o imóvel até a posse pelo ADQUIRENTE;

Comunicar imediatamente ao ADQUIRENTE qualquer irregularidade ou dificuldade que impossibilite a execução do objeto;

Responsabilizar-se por qualquer ônus decorrente de desconhecimento, incompreensão, dúvidas ou esquecimento de qualquer detalhe relativo à execução do objeto.

Praticar todos os atos necessários à transferência da propriedade do imóvel;

Cumprir o prazo estabelecido entre as partes para a entrega do imóvel, sob pena de multa, sem prejuízo de outras cominações cabíveis;

Responsabilizar-se pelo pagamento integral de eventual corretagem aos envolvidos na intermediação;



# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



As despesas que se fizerem necessárias para a desocupação do imóvel, caso esteja sendo ocupado por terceiros, correrão por conta do COMPRADOR.

## CLÁUSULA QUINTA – Da Dotação Orçamentária, Do Preço e da Forma de Pagamento.

As despesas decorrentes da presente aquisição correrá por conta da(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

EXERCÍCIO	FICHA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	NOMENCLATURA
2022	1823	03.01.01.09.122.0001.5001 – 4.4.90.61.00	Aquisição, Construção, Ampliação e Reforma de Bens – Aquisição de Imóveis
2022	1863	03.01.01.09.122.0001.5001 – 4.4.90.61.00	Aquisição, Construção, Ampliação e Reforma de Bens – Aquisição de Imóveis

O preço para aquisição integral do imóvel objeto do presente contrato, sendo, também, o valor total deste contrato, é de R\$ 1.500.000,00 (Hum milhão e quinhentos mil de reais).

O pagamento será realizado à vista, em uma única parcela de R\$ 1.500.000,00 (Hum milhão e quinhentos mil de reais), até o 10º (décimo) dia útil, a contar da assinatura deste contrato pelas partes e atestado e visitado pelo COMPRADOR. Sendo que o comprador terá que efetuar a vistoria dentro do prazo ora fixado de até 10 dias, pois caso não o faça, deverá, mesmo após transcorrido o prazo fixado, efetuar o pagamento independente de laudo do vistoriador.

O pagamento será efetuado pelo ADQUIRENTE, por intermédio da Caixa Econômica Federal (104), Agência 0155, Conta Corrente: 464-5, Operação – 003.

Os valores serão depositados pelo ADQUIRENTE em conta conjunta de titularidade das representantes, conforme procurações anexas ao processo licitatório, das PROPRIETÁRIAS, conforme os seguintes dados: LEONOR GANEM RODRIGUES E ILMAZ GANEM PORTO, Agência – 0155, Banco: Caixa Econômica Federal (104), Conta Corrente: 63056-1, Operação – 001.

O ADQUIRENTE se reserva o direito de exigir do PROPRIETÁRIO, em qualquer época, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o PROPRIETÁRIO não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de correção monetária devida pelo ADQUIRENTE, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:





# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de correção monetária = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX) I$	$I = \frac{6}{100}$	$I = 0,00016438$
	365	TX = Percentual da Taxa Anual = 6%

O inadimplemento pelo ADQUIRENTE no pagamento do valor acordado implicará na rescisão do contrato de compra e venda com a reintegração do PROPRIETÁRIO na posse do imóvel, bem como no pagamento de percentual mensal referente à fruição do imóvel pelo período em que o ADQUIRENTE esteve na posse do referido bem.

## CLÁUSULA SEXTA – Da Fiscalização

A fiscalização e conferência da aquisição serão realizadas por Servidor indicado pelo ADQUIRENTE a época da tradição, observados os artigos 73 a 76 da Lei federal nº 8.666/93.

## CLÁUSULA SÉTIMA – Das Sanções

No atraso injustificado na execução do contrato por culpa do VENDEDOR, este estará sujeito ao pagamento de multa de mora, sem prejuízo das demais sanções, que será aplicada na forma seguinte:

I – multa mensal de 2% do valor total do contrato;

II – no caso de atraso no recolhimento da multa aplicada, incidirá nova multa sobre o valor devido, equivalente a 0,1% ao dia, calculado sobre o total dos dias em atraso;

III – os valores cobrados, a título de multa moratória, ficam limitados a 20% do valor total do contrato.

a) Na hipótese da aplicação de multa atingir ou ultrapassar o limite previsto no inciso III caracterizar-se a inexecução contratual, sujeitando o VENDEDOR às demais implicações legais.

§ 1º Pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste contrato, o ADQUIRENTE poderá aplicar, sem prejuízo das demais cominações legais, multas e penalidades previstas neste contrato, as seguintes sanções:

I – advertência por escrito, quando o VENDEDOR deixar de atender determinações necessárias à regularização de faltas ou defeitos concorrentes ao contrato;

II – multa compensatória com percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato;



# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG



III – suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com o ADQUIRENTE por prazo não superior a 2 (dois) anos. Esta sanção sempre será aplicada, ressalvadas outras hipóteses não arroladas neste item, quando VENDEDOR, convocado dentro do prazo de validade da proposta: não celebrar o contrato; deixar de entregar ou apresentar documentação falsa; ensejar o retardamento contratual; não manter a proposta; falhar ou fraudar com as obrigações contratuais; comportar-se de modo inidôneo; ou cometer fraude fiscal;

IV – declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante o ADQUIRENTE.

§ 2º A multa será descontada pelo ADQUIRENTE dos créditos existentes em nome do VENDEDOR e, não havendo esses, ou sendo ela maior do que o crédito, deverá ser recolhida na conta da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do SISPREV/TO, Banco Caixa Econômica Federal, Agência 0155, Operação 003, Conta 464-5, dentro do prazo de 3 (três) dias úteis após a respectiva notificação. Não solvida a multa, nos termos aqui previstos, será ela cobrada judicialmente com ônus ao devedor.

§ 3º As penalidades previstas poderão ser minoradas ou não serão aplicadas quando descumprimento do estipulado no contrato decorrer de justa causa ou impedimento devidamente comprovado e aceito pelo ADQUIRENTE.

Sem prejuízo das demais sanções estabelecidas no presente instrumento, no caso de qualquer uma das partes infringirem qualquer cláusula e condições nele estipulados por dolo ou culpa, ficará sujeito a pagamento, de uma multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, além da obrigação de indenizar as perdas e danos ocasionados.

Além da previsão da multa prevista acima, o PROPRIETÁRIO deverá devolver os valores, porventura, recebidos antecipadamente, devidamente corrigidos.

## CLÁUSULA OITAVA - Da Rescisão Contratual

Este contrato poderá ser rescindido:

- a) Por ato unilateral do ADQUIRENTE nos casos enumerados nos incisos I a XII, XVII e XVIII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, no que couber, garantida ao PROPRIETÁRIO a observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa;
- b) Amigavelmente por acordo entre as partes desde que haja conveniência para o ADQUIRENTE;
- c) Judicialmente nos termos da legislação.

## CLÁUSULA NONA - Da Irrevogabilidade e Irretratabilidade da Venda

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 - Da Vinculação





# Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Teófilo Otoni-MG

FLS. 242

RAIZZILLA

Este contrato está vinculado de forma total e plena à proposta do PROPRIETÁRIO, ao Processo Licitatório mencionado no preâmbulo deste Contrato e à Lei Federal 8666/93 e suas alterações.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Da Publicação

O extrato do presente instrumento será publicado no Órgão Oficial do Estado de "Minas Gerais", por conta do ADQUIRENTE.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca de Teófilo Otoni/MG para dirimir quaisquer dúvidas quanto à execução do presente contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma.

Teófilo Otoni, 21 de setembro de 2022.

*Claudionice Siqueira Chaves*  
CLAUDIONICE SIQUEIRA CHAVES  
DIRETORA PRESIDENTE DO SISPREV/TO  
ADQUIRENTE

*Leonor Ganem Rodrigues*  
LEONOR GANEM RODRIGUES  
CPF: 418.822.456-87

*Ilmaz Ganem Porto*  
ILMAZ GANEM PORTO  
CPF: 663.700.866-49

*Welton Gomes Neres*  
WELTON GOMES NERES  
003.367.166-48

PROPRIETÁRIOS

TESTEMUNHAS:

1 *Luiz Figueiredo Rovers* CPF: 086.985.106-39  
2 *Edilem Laurenes dos Santos* CPF: 093.298.196-80