CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 054/2022/PMBGR/PI

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 025/2022 – PMBGR/PI

Processo Administrativo Nº 054/2022 – PMBGR/PI

TERMO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI CELEBRAM E A PREFEITURA DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO - PMBGR/PI E ALZIR PIMENTEL AGUIAR NETO, CPF Nº 013.439.561-10

O **MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/** PMBGR/PI, através da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO-PI**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº. 41.522.178/0001-80, situada na Praça Chiquinho Ezequiel, nº 2222- Centro – Baixa Grande do Ribeiro - PI, devidamente representada neste ato por seu gestor, **JOSÉ LUIS SOUSA**, brasileiro, casado, residente e domiciliada nesta cidade, no final assinado, aqui denominado CONTRATANTE, e, do outro lado, ALZIR PIMENTEL AGUIAR NETO, CPF Nº 013.439.561-10, com endereço na Fazenda Emaflor, zona rural deste município, simplesmente neste termo denominado CONTRATADO, acordam celebrar o presente contrato, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/21e pelos preceitos de Direito Público, aplicando-lhes, supletivamente, Disposições de Direito de Privado, com fundamento na **INEGIXIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 025/2022/PMBGR/PI – OBJETO: CONTRATO DE COMPRA E VENDA PARA A AQUISIÇÃO DE 5ha77a83c (CINCO HECTARES SETENTA E SETE ARES E OITENTA E TRÊS CENTIARES) LOCALIZADA NA ÁREA DA FAZENDA ALTO ALEGRE – PARTE 5 COM PERÍMETRO DE 1.262.04M (MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS METROS E QUATRO CENTÍMETROS) COM MATRICULA 4.537 NA ZONA RURAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO(PI), PARA A CONSTRUÇÃO DE AEROPORTO NO MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO -PI.** SOB CLÁUSULAS, CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES SEGUINTES:

O Proprietário **ALZIR PIMENTEL AGUIAR NETO, CPF Nº 013.439.561-10, com** sede no endereço supramencionado, por seu titular no fim assinado, compromete-se:

Pelo instrumento particular mantido entre A PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO(PI) e o proprietário acima definido e qualificado, ajustam e contratam o integral cumprimento das cláusulas e condições descritas neste instrumento individual que integra todas as disposições da INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 025/2022/PMBGR/PI, referente ao ***OBJETO DO PRESENTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA PARA A AQUISIÇÃO DE 5ha77a83c (CINCO HECTARES SETENTA E SETE ARES E OITENTA E TRÊS CENTIARES) LOCALIZADA NA ÁREA DA FAZENDA ALTO ALEGRE – PARTE 5 COM PERÍMETRO DE 1.262.04M (MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS METROS E QUATRO CENTÍMETROS) COM MATRICULA 4.537 NA ZONA RURAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO(PI), PARA A CONSTRUÇÃO DE AEROPORTO NO MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO -PI.***

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Inciso V do Artigo 74 da Lei nº 14.133/21.

I – CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PROCEDIMENTO:

Este contrato individual encontra-se vinculado às determinações da Lei nº 14133/21, bem como todas as determinações contidas no instrumento exordial, Procedimento Administrativo, realizada sob INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 025/2022/PMBGR/PI.

II – CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

O objeto: ***A AQUISIÇÃO DE 5ha77a83c (CINCO HECTARES SETENTA E SETE ARES E OITENTA E TRÊS CENTEARES) LOCALIZADA NA ÁREA DA FAZENDA ALTO ALEGRE – PARTE 5 COM PERÍMETRO DE 1.262.04M (MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS METROS E QUATRO CENTÍMETROS) COM MATRÍCULA 4.537 NA ZONA RURAL DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO(PI), PARA A CONSTRUÇÃO DE AEROPORTO NO MUNICÍPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO -PI.***

O perímetro desta gleba rural, partindo do marco BVP-M-2496 no extremo norte, definida pela coordenada plana UTM SAD 65, Zona 23 M, N-9128056,355 E 475951,435 com azimute plano de 255,127234 e distância de 509,70m limitando com João Batista Lacerda do Rocha até encontra o marco BPV-M-2479 com coordenadas N 9128187,183 E-476444,065 com azimute plano de 3,122540 e distância de 118,74m limitando com Adaildo Bloson Pinheiro / Reinaldo Bozon Pinheiro até encontra o marco M-01 com coordenadas N-9120174,925 E-475957,903 com azimute plano de 75,128380 distância de 513,60m limitando com Adaildo Boson Pinheiro / Reinaldo Bozon Pinheiro até encontra o marco M-02 com coordenadas N-9128306,745 E 476454,308 com azimute plano de 184,096410 e distância de 120,00m limitando com Av. Ari Rocha ute encontra o marco BVP M-2496, marco inicial deste levantamento, fechando assim o polígono de contorno de 1.262.04m (mil duzentos e sessenta e dois metros e quatro centímetros) e área total de 5ha77a83c (cinco hectares setenta e sete ares e oitenta e três centiares), em conformidade com a Inexigibilidade de Licitação – Nº 025/2022, PA Nº 054/2022, cujo teor encontra-se recepcionado por este instrumento como se nele transcrito.

PARÁGRAFO ÚNICO: Faz parte integrante do presente contrato, independente da transcrição, a proposta dos preços do CONTRATADO, a INEGIXIBILIDADE de Licitação – Nº 025/2022/PMBGR/PI – Fundamentada no Inciso V do Artigo 74 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

III – CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O CONTRATADO executará o objeto deste contrato, nos moldes e condições de sua proposta, ficando para tanto ajustado o valor de **R$ 461.600,00(QUATROCENTOS E SESSENTA E UM MIL E SEISCENTOS REAIS) PAGOS EM DUAS PARCELAS IGUAIS DE 230.800,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL E OITOCENTOS REAIS), sendo a primeira até o dia 25/03/2022 e a segunda após 30 (trinta) dias do pagamento da primeira,** com base em preços praticados no mercado, depois de ser devidamente atestada pelo setor competente de fiscalização da PMBGR/PI, documentos esses que serão processados e pagos segundo a legislação vigente, nas condições dispostas na legislação pertinente, não permitindo qualquer acréscimo além do que fora ali previsto, exceto quando por força da revisão devidamente justificada e comprovada.

3.2. No preço inicialmente proposto estão inclusos todos os tributos (impostos taxas, material, etc.), e demais encargos (frete, seguro, licenças, transporte, etc.) e qualquer outro que incidirem sobre a aquisição do imóvel - exceto aqueles relativos a ITBI, taxas e emolumentos cartorários.

3.3. Considerar-se-á como data do pagamento o dia da emissão da ordem bancária.

3.4. Havendo circunstância que impeça a liquidação da despesa será devolvida à Contratada e o pagamento ficará pendente, até que a mesma providencie as medidas saneadoras.

3.5. O prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento, fato esse que não poderá acarretar qualquer ônus para a Contratante, nem deverá haver prejuízo da aquisição do imóvel pelo CONTRATADO.

3.6. Os pagamentos relativos ao presente contrato só serão pagos em nome de pessoa qualificada no preâmbulo deste instrumento como contratada, não sendo admitida a emissão outro documento em nome de filiais ou de terceiros.

3.7. Para o recolhimento do pagamento, O CONTRATADO deve comprovar a regularidade perante a Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), trabalhista e o Fisco, através da apresentação das respectivas Certidões, independentemente da solicitação da Contratante.

3.8. Nenhum pagamento será efetuado à Contratado enquanto pendente qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito de reajustamento de preços ou atualização monetária.

3.9. O pagamento será efetuado mediante Ordem Bancária na Conta do CONTRATADO.

3.10. O pagamento será feito através de transferência bancária na conta corrente do CONTRATADO, que deverá indicar a instituição bancária, agência, localidade, conta corrente. Estas informações devem constar no requerimento.

3.11. O pagamento poderá ser sustado pela Contratante, caso ocorra inadimplemento das obrigações do CONTRATADO para com a Contratante e/ou erros ou vícios na fatura.

IV – CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DE PREÇOS:

4.1. Para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da proposta para o justo pagamento do contratado, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato na hipótese de sobreviverem fatos imprevisíveis ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, poderá ocorrer a repactuação do valor contratado e/ou registrado.

4.2. No caso da execução contratual ultrapassar o prazo de vigência previsto, será concedido reajuste ao preço proposto, deduzindo eventual antecipação concedida a título de reequilíbrio-financeiro, tendo como indexador o IGPM-FGV.

V – CLÁUSULA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

5.1. À Contratante é assegurado o direito de através do setor de Controle Interno, fiscalizar a execução do presente contrato incumbindo-lhe a prática de todos os atos próprios ao exercício desse mister.

5.2. Ficam reservados à Fiscalização o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso que se relacione com a execução do contrato podendo determinar o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

5.2. O contratado declara antecipadamente aceitar todas as decisões, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela Fiscalização, obrigando-se a fornecer-lhe todos os dados, elementos e explicações, esclarecimentos e comunicações de que esta necessitar e que forem julgados necessários ao desempenho de suas atividades.

5.4. A existência e atuação de Fiscalização não excluem, nem reduzem a responsabilidade ética, integral e exclusiva do Contratado, no que concerne à aquisição do imóvel e suas consequências e implicações, próximas ou ocorrências de eventuais irregularidades na execução, não implica corresponsabilidade da Contratante e seus prepostos.

VI – CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.0 – O CONTRATADO SE OBRIGA A:

6.1. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação fiscal, jurídica e trabalhista.

6.1.2. Efetuar a transferência do imóvel, cumprindo e observando as normas jurídicas, observâncias das especificações do Termo de Referência e da proposta e em conformidade com a legislação pertinente nos foros competentes de cada caso.

6.1.3. Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da presente contratação.

6.1.4. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência e no contrato.

6.1.5. Comunicar a Secretaria Municipal de Administração de BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/PMBGR/PI, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários.

6.1.6. Atender prontamente quaisquer exigências do Gestor deste Contrato, o que for relacionado ao objeto ora contratado.

6.1.7. Não ceder ou transferir a outrem por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, nem subcontratar, o objeto a que está obrigada por força do Contrato, salvo se previamente autorizado pelo contratante.

6.2 – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

6.2.1. Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/21, são obrigações da Secretaria Municipal de Administração de BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/PMBGR/PI:

6.2.2. Efetuar o pagamento, quando da sua contratação, nos prazos e as condições estipuladas neste instrumento e em conformidade com a legislação pertinente.

6.2.3. Promover por meio de servidor (es) especialmente designado, o acompanhamento e a fiscalização do contrato sob os aspectos quantitativos e qualitativos, dando aceite observando o detalhamento contido na proposta do CONTRATADO e/ou devolvendo para substituição, os que porventura não atenderem as descrições e especificações exigidas, sem ônus para a CONTRATANTE.

6.2.6. Proporcionar à contratada as facilidades necessárias a fim de que o CONTRATADO possa cumprir a contento.

6.2.7. Fornecer ao contratado todas as informações, documentação relacionadas com o objeto conforme descrições e especificações do objeto contratado.

6.2.8. Manifestar-se formalmente em todos os atos relativos à entrega do objeto, em especial, aplicação de sanções, alterações e revisões da mesma.

6.2.9. Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no instrumento contratual.

6.2.10. Comunicar à contratada, o mais prontamente possível, qualquer anormalidade observada na aquisição do imóvel.

6.2.11. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CONTRATADO, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

6.2.12. Aceitar ou recusar os motivos alegados pelo CONTRATADO para figurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 05 (cinco) dias consecutivos, a contar da data do recebimento dos documentos de comprovação.

6.1.13. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários que venham a ser solicitados pelo CONTRATADO, durante a vigência e execução do contrato.

VII – CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

7.1. Por descumprimento dos termos deste contrato, o qual inclui as cláusulas contratuais, O CONTRATADO pagará a Contratante a multa administrativa conforme cláusula específica neste contrato, multa sobre o valor previsto neste contrato, conforme dispõe, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas na legislação.

7.2. A multa será aplicada a partir do primeiro dia após o prazo estabelecido para o adimplemento da condição, podendo ser compensada com qualquer pagamento que lhe ser devido, devendo os saldos, em havendo, serem creditados em conta do CONTRATADO. Caso contrário cabe O CONTRATADO restituir os valores relativos às potenciais diferenças.

7.3. Transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para entrega do objeto poderá a Contratante cancelar o contrato ou instrumento congênere, sem prejuízo do direito de cobrança da multa devida e demais sanções aplicáveis, previstas na Lei nº 14.133/21, sem prejuízo das demais prerrogativas legais.

7.4. Pela inexecução total ou parcial do objeto do presente Contrato, a PARTE inocente poderá aplicar à parte que der causa à inexecução total ou parcial, garantida a prévia defesa, as seguintes sanções:

I – Advertência;

II – Multa de 1% (um por cento) ao dia, aplicável até o quinto dia, calculado sobre o valor faturado no mês anterior, no caso de inexecução parcial, comunicada oficialmente;

III – Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor global deste contrato a partir do 6ªº dia, no caso de inexecução parcial ou total, o que ensejará a rescisão deste contrato, sem prejuízo das demais penalidades previstas na Lei nº 14.133/21;

IV – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

V – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que contratado ressarcir pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior; a declaração de interessado no respectivo processo no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

7.5. Da sanção aplicada caberá recurso, dirigido à autoridade superior, por intermédio daquela que aplicou a sanção, no prazo e nos termos da Lei nº 14.133/21

7.6. Comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pela administração do CONTRATANTE, O CONTRATADO ficará isenta das penalidades previstas nesta cláusula.

VIII – CLÁUSULA OITAVA – CONDIÇÕES DE ADIMPLEMENTO E QUITAÇÃO:

8.1. O preço ajustado na cláusula terceira será pago pela aquisição do imóvel e o CONTRATADO do seguinte modo:

8.1.1. Após adimplemento da condição com a devida entrega do objeto, conforme atestado pelo gestor do contrato, dando-lhe atestado de quitação pelo recebimento, podendo a quitação ser com a entrega do imóvel.

8.1.2. O atraso injustificado no pagamento superior a data de vencimento, importará em juros de mora conforme preceitua a legislação pertinente ao mês sobre o valor contratado, os quais serão cobrados posteriormente, desde que requerido e comprovado o prejuízo expressamente pelo contratado.

IX – CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

9.1. A CONTRATANTE reveste-se do direito de proceder qualquer tipo de reclamação quanto ao cumprimento do objeto de acordo com o que foi definido nos termos do contrato, podendo rejeitar, no todo ou em parte, caso apresente incompatibilidade com o que foi demandado, cabendo à CONTRATADA toda responsabilidade sobre as ocorrências, a qual será atribuída.

X – CLÁUSULA DÉCIMA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO:

10.1. A PREFEITURA MUNICIPAL de BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/PMBGR/PI, reveste-se do direito de só aceitar o objeto que estiver de acordo com as normas e legislação pertinentes ao objeto, além do que o objeto contratado deve apresentar claras informações de aceitabilidade, devendo ser rejeitado, no todo ou em parte, caso apresente incompatibilidade técnicas aparente ou não ou mesmo imperfeições, desde que comprovadas pela equipe ou pessoa designada para fiscalização no recebimento do imóvel, cabendo ao contratado, substituição de todo objeto condenado e imediata reposição quando possível, atribuindo-lhes todos os ônus decorrentes da rejeição, inclusive quanto aos prazos e despesas inerentes do problema.

10.2. O contrato considerar-se-á adimplido quando do recebimento definitivo do objeto pelo PMBGR/PI, mediante termo circunstanciado ou recebido, conforme o caso, e registro em Cartório onde o imóvel está registrado.

XI – CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA COMO SUPORTE DA DESPESA:

11.1. Para dar sustentação a despesa a ser realizada, correrá por conta dos recursos: RECURSOS PRÓPRIOS DO MUNICIPIO DE BAIXA GRANDE DO RIBEIRO-PI

XII – CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato ensejará sua rescisão, com as consequências contratuais, inclusive o reconhecimento dos direitos e obrigações, conforme disposto nos artigos da Lei nº 14.133/21.

XIII – CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES HABILITATÓRIAS, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO INICIAL.

13.1. Encontram-se as partes estritamente vinculadas a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 025/2022/PMBGR/PI e ao processo administrativo que contém o procedimento, bem como a legislação vigente aplicável e, ainda, na obrigação de manter durante todo o contrato a compatibilidade das obrigações assumidas nas condições iniciais previstas no instrumento exordial, sem prejuízo da manutenção das condições habilitatórias no decorrer de toda execução.

XIV – CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:

14.1. O Contrato permanecerá vigente até o cumprimento de todas as condições estabelecidas, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/21, tendo validade e eficácia legal após a publicação do seu extrato no Diário Oficial dos Municípios – DOM.

XV – CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO CONTRATUAL:

15.1. A CONTRATANTE providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no Diário Oficial dos Municípios, no prazo máximo que determina a legislação, na data de sua assinatura.

XVI – CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

16.1. Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos na Lei nº 14.133/21.

XVIII – CLÁSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO:

Para qualquer ação decorrente deste Contrato, elegem as partes contratantes, de comum acordo, o foro da cidade de BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/PI, independentemente de outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam este contrato individual em 03 (três) vias, perante as testemunhas abaixo que a tudo assistiram.

BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/PI, 14 de março de 2022

JOSÉ LUIS SOUSA
PREFEITO MUNICIPAL
CONTRATANTE

Assinado de forma digital por ALZIR PIMENTEL AGUIAR NETO:01343956110
Dados: 2022.03.24 12:32:05 -03'00'

ALZIR PIMENTEL AGUIAR NETO
CPF Nº 013.439.561-10
CONTRATADA

Testemunhas:

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