



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria-Geral de Administração e Planejamento
Diretoria Administrativa

Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

Contrato N° 45/2022

CONTRATO N.º 45/2022/DPE-RO

TERMO DE REFERÊNCIA N° 015/2020/DPE/RO

PROCESSO SEI N.º: 3001.103130.2022

TERMO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA, DAVI ARMI, E RUTE ALVES DA SILVA ARMI, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.

PROMITENTE COMPRADORA: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA, denominada **DPE/RO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.072.076/0001-95, com sede na Avenida Jorge Teixeira, n.º 1722, Bairro Embratel - CEP: 76.820-846 - Porto Velho/RO, neste ato representado pelo **Defensor Público-Geral do Estado, Dr. Hans Lucas Immich**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade de n.º [REDACTED] SJTC/RS e inscrito no CPF sob o n.º [REDACTED], nomeado pelo Decreto n.º 26.094 de 19 de maio 2021, com domicílio funcional na Avenida Jorge Teixeira, n.º 1722, Bairro Embratel - CEP: 76.820-846 - Porto Velho/RO.

PROMITENTES VENDEDORES: DAVI ARMI, brasileiro, comerciante, inscrito no RG sob o n.º [REDACTED] SSP/SP e no CPF sob o n.º [REDACTED], tel. (69) [REDACTED]-0109, e-mail: [REDACTED]@hotmail.com, e sua esposa **RUTE ALVES DA SILVA ARMI**, brasileira, do lar, inscrita no RG sob o n.º [REDACTED] SSP/RO e no CPF sob o n.º [REDACTED], casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Amazonas, n.º [REDACTED], Bairro Santa Felicidade, na cidade de Alta Floresta D'Oeste/RO.

O presente contrato se regerá pelas disposições da Lei n.º 8.666/1993, da Lei n.º 10.406/2002, além da proposta dos promitentes vendedores, das disposições do Termo de Referência n.º 015/2020/DPE-RO, e do Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação publicado no DOE-DPERO n.º 731, de 12/05/2022, atendidas as cláusulas e condições que se seguem:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Pelo presente instrumento, celebrado com fulcro no art. 462 da Lei n.º 10.406/2002 e ditames da Lei n.º 8.666/1993, as partes retro indicadas entabulam **Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Urbano**, localizado na **Rua Espírito Santo, n.º 3845, Bairro Centro, no Município de Alta Floresta D'Oeste/RO, registrado sob matrícula n.º 10.517**

perante o **Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Alta Floresta D'Oeste**, contendo a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Lote Urbano n.º 12 (doze), Quadra 02 (dois), Setor 04 (quatro), localizado à Rua Espírito Santo, nesta cidade e comarca de Alta Floresta D'Oeste, Estado de Rondônia, com as medidas seguintes: FRENTE: 19,00 metros; FUNDO: 19,00 metros; LADO DIREITO: 21,00 metros; LADO ESQUERDO: 21,00 metros; com área total de 399,00 m² (trezentos e noventa e nove metros quadrados), contendo os seguintes limites e confrontações: NORTE: Avenida Mato Grosso; SUL: Avenida Amazonas; LESTE: Avenida Rondônia; OESTE: Rua Espírito Santo.”

1.2. Das Instalações: No imóvel foi construído um prédio residencial em alvenaria, edificado em tijolos e concreto armado, com cobertura em estrutura de laje e telha de fibrocimento, estrutura de madeira e telha cerâmica, contendo 01 (um) pavimento, sendo térreo, contendo: 03 (três) quartos, 03 (três) banheiros, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala e 01 (um) depósito, com uma área construída de 266,29 m² (duzentos e sessenta e seis metros quadrados e vinte e nove décimos), conforme averbação de construção constante na AV-6-10.517 da matrícula n.º 10.517.

1.3. O imóvel objeto da promessa de compra e venda destinar-se-á à instalação do Núcleo da Defensoria Pública do Estado de Rondônia em Alta Floresta D'Oeste.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR CONTRATUAL

2.1. O preço certo e ajustado pela compra do imóvel acima descrito é de **R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)**, a ser pago conforme as condições estabelecidas na Cláusula Sétima do presente Contrato.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

3.1. O prazo de vigência deste contrato de promessa de compra e venda será de **180 (cento e oitenta dias)**, a contar da assinatura do contrato, prorrogáveis por igual período, desde que devidamente justificado e aceito pela DPE/RO.

3.2. A partir da data de assinatura do contrato, deverão ser cumpridos os seguintes atos sucessivos:

1º - Atendimento integral das adaptações que constam na Cláusula 6.1.1. por parte dos PROMITENTES VENDEDORES, obedecendo-se o respectivo prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento dos projetos apresentados pela Diretoria de Engenharia da DPE/RO;

2º - Recebimento provisório e definitivo do imóvel, com correspondente emissão de Termo de Vistoria, a cargo da Diretoria de Engenharia da DPE/RO, com descrição minuciosa do estado do imóvel;

3º - Entrega das chaves à PROMITENTE COMPRADORA, com emissão do Termo de Recebimento de Chaves;

4º - Lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento definitivo do imóvel.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA TRANSMISSÃO DA POSSE

4.1. O prazo para entrega do imóvel pelos PROMITENTES VENDEDORES, com as devidas adequações estruturais, será de **90 (noventa) dias**, a contar da data de recebimento dos projetos apresentados pela Diretoria de Engenharia da DPE/RO.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA

5.1. A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser outorgada à PROMITENTE COMPRADORA, ou a quem esta indicar, dentro do prazo de **15 (quinze) dias**, a contar do recebimento definitivo do imóvel.

5.2. Os PROMITENTES VENDEDORES se comprometem a apresentar todas as certidões pessoais, fiscais e demais documentos necessários para a transferência da propriedade, com competente outorga da Escritura Pública de Compra e Venda e seu posterior registro.

5.3. O registro da Escritura Pública perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis ficará a cargo da PROMITENTE COMPRADORA.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. São obrigações dos PROMITENTES VENDEDORES:

6.1.1. Realizar as adequações necessárias no imóvel, às suas expensas e nos prazos fixados, de modo a compatibilizá-lo às exigências do Termo de Referência n.º 015/2020/DPE-RO e do Edital de Chamamento Público n.º 001/2021/DPE-RO, em especial:

a) Adequação das condições de acessibilidade, conforme exigências da NBR 9050/2020, considerando a adequação de rampas, banheiro para PCD, calçadas e demarcação de vagas PCD e Idoso;

b) Apresentação do Alvará do Corpo de Bombeiros Militar-CBM/RO do Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico, caso já exista, ou providenciar as devidas intervenções no imóvel e sua regularização junto ao órgão supracitado.

6.1.2. Cumprir todos os prazos estipulados para entrega do imóvel, fazendo as adequações necessárias às suas custas, nos prazos fixados quando se verificarem imperfeições, vícios, defeitos ou incorreções;

6.1.3. Garantir que o imóvel esteja livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais;

6.1.4. Entregar o imóvel dentro dos parâmetros, em observância às normas legais e regulamentares aplicáveis e, inclusive, às recomendações exigidas pela boa técnica, especialmente aquelas previstas no termo de referência;

6.1.5. Comunicar imediatamente à Promitente Compradora qualquer alteração ocorrida no endereço, conta bancária e outras essências para recebimento de correspondência;

6.1.6. Responder pelo cumprimento dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, bem, ainda, assegurar os direitos, inclusive quanto aos preços praticados;

6.1.7. Reconhecer os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa nas situações prevista no art. 78 da Lei nº 8.666/1993;

6.1.8. Atender prontamente às exigências da DPE/RO inerentes ao objeto do Contrato;

6.1.9. Abster-se, qualquer que seja a hipótese, de veicular publicidade ou qualquer outra informação acerca das atividades deste objeto, sem prévia autorização da Promitente Compradora;

6.1.10. Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela DPE/RO;

6.1.11. Entregar toda a documentação válida do imóvel em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do instrumento de contrato.

6.2. São obrigações da PROMITENTE COMPRADORA:

6.2.1. Acompanhar e a fiscalizar a entrega do imóvel objeto deste termo, anotando em registro

próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de fatos que, a seu critério, exijam a adoção de medidas por parte dos Promitentes Vendedores;

6.2.2. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelos Promitentes Vendedores;

6.2.3. Proporcionar todas as facilidades para que os Promitentes Vendedores possam cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais;

6.2.4. Pagar aos Promitentes Vendedores o valor resultante da aquisição do imóvel, na forma estabelecida neste contrato;

6.2.5. Notificar os Promitentes Vendedores por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no imóvel, para que sejam corrigidas;

6.2.6. Comunicar às autoridades irregularidades ocorridas e atos ilícitos cometidos pelos Promitentes Vendedores;

6.2.7. Reter créditos e aplicar as penalidades cabíveis previstas na legislação, em casos de irregularidades constatadas na execução do objeto deste instrumento;

6.2.8. Assegurar-se de que os preços contratados estão compatíveis com aqueles praticados no mercado pelos demais fornecedores, objeto deste instrumento, de forma a garantir que continuem sendo os mais vantajosos;

6.2.9. Realizar rigorosa conferência das características do imóvel entregue, pelos agentes designados, somente atestando os documentos da despesa quando comprovada a entrega total, fiel e correta do objeto contratado;

6.2.10. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos Promitentes Vendedores.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado em parcela única, através de ordem bancária e depósito em conta corrente indicada pelos PROMITENTES VENDEDORES, **no prazo de até 30 (trinta) dias após o recebimento definitivo do imóvel**, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e resoluções vigentes, observada ainda a exigibilidade da ordem cronológica de pagamentos, conforme o art. 5º, caput, da Lei nº 8.666/1993.

7.2. Se os PROMITENTES VENDEDORES pretenderem o recebimento de adiantamento (sinal) para fins de custeio das obras de adaptações, este somente se dará, excepcionalmente, após requerimento formal devidamente justificado, o qual será analisado pela Defensoria Pública do Estado de Rondônia, e, acaso deferido, será descontado do valor final a ser pago, conforme dispõe o art. 40, inc. XIV, "d" da Lei 8.666/93, sendo obrigatória a apresentação pelo interessado de seguro-garantia, na forma do art. 6º, VI, da Lei 8.666/93.

7.3. As demais disposições a respeito do modo em que se dará o pagamento encontram-se descritas no item **08** do termo de referência.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Além daquelas determinadas por leis, decretos, regulamentos e demais dispositivos legais, os PROMITENTES VENDEDORES estarão sujeitos às sanções definidas no item **10** do termo de referência.

9. CLÁUSULA NONA - DO SISTEMA ORÇAMENTÁRIO

9.1. Os recursos orçamentários para dar cobertura à realização da despesa estão previstos na Lei Orçamentária Anual - LOA, exercício 2022, por meio do programa de trabalho: 03.122.2046.1098.109801; natureza da despesa: 44.90.61.01; fonte: 0.2.30.00000 0.230; unidade orçamentária: 30011 - Fundo Especial da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, cujo valor está devidamente reservado pela nota de pré-empenho n.º 2022PE000148 e nota de empenho n.º 2022NE000291.

10. CLÁUSULA DEZ - DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

10.1. Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65, da Lei nº 8.666/1993, desde que haja interesse da PROMITENTE COMPRADORA, com a apresentação das devidas justificativas.

11. CLÁUSULA ONZE - DA RESCISÃO E RESPONSABILIDADE POR EVICÇÃO

11.1. A inexecução total ou parcial deste contrato enseja a possibilidade de sua rescisão, a critério da Administração, conforme disposto nos arts. 77 a 80 da Lei nº 8.666/1993, sendo devidamente motivada nos autos do processo e assegurado o contraditório e a ampla defesa dos PROMITENTES VENDEDORES.

11.2. Os PROMITENTES VENDEDORES reconhecem os direitos da PROMITENTE COMPRADORA em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.3. Os PROMITENTES VENDEDORES respondem solidariamente, na forma da lei, pelos riscos de evicção, conforme dispõe o artigo 447 do da Lei n.º 10.406/2002.

12. CLÁUSULA DOZE - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

12.1. Conforme art. 67 da Lei n. 8.666/93 e Regulamento nº 021/2018-GAB/DPERO, este Contrato terá como Gestor Titular o servidor **Antônio Aristeu Prado Júnior, Técnico Administrativo, Matrícula n.º 300130755**, ou outro servidor responsável pelo acompanhamento dos serviços, indicado pela Administração.

12.2. O acompanhamento e a fiscalização da execução do Contrato consistem na verificação da conformidade da prestação do serviço e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do objeto, devendo ser exercido "in loco" pelo chefe da Diretoria de Engenharia, quem estiver substituindo-o ou outro designado pela Administração, o qual caberá prestar as informações necessárias sobre a prestação de serviços e eventuais ocorrências visando efetuar os registros em livro próprio e tomadas as providências para solução dos fatos apontados, além de observar o Regulamento nº 021/2018/DPG/DPE/RO.

12.3. A fiscalização da execução dos serviços abrange as seguintes rotinas:

12.3.1. Exigir dos Promitentes Vendedores o fiel cumprimento do objeto do Contrato, de acordo com as especificações contidas no termo de referência, assim como o pronto atendimento das solicitações.

12.3.2. Estando os serviços em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do Contrato e enviados ao setor competente para o devido pagamento.

12.3.3. Em caso de não conformidade, os Promitentes Vendedores serão notificados por escrito ou, dependendo do grau da inconformidade, via telefone, sobre as irregularidades apontadas para as providências do art. 69 da Lei 8.666/1993 e suas alterações, no que couber.

12.4. Competências do fiscal:

12.4.1. Verificar o cumprimento das disposições contratuais, técnicas e administrativas, em

todos os seus aspectos;

12.4.2. Receber e dirimir as reclamações dos setores da Administração atingidos pela má qualidade de serviços e obras;

12.4.3. Implantar instrumentos de controle para assegurar ao órgão a qualidade dos serviços prestados, implantando, conforme o caso, formulários para sugestão/reclamação, pesquisas diretas de satisfação, urnas coletoras de opinião e outros mecanismos que permitam aferir qualidade e satisfação;

12.4.4. Orientar os Promitentes Vendedores, por intermédio do preposto, sobre a correta execução do contrato; e pelo mesmo meio, levar ao seu conhecimento as situações temerárias, recomendando medidas e estabelecendo prazo de resolução;

12.4.5. Notificar os Promitentes Vendedores, após exaurido o prazo previsto para entrega, acerca do atraso injustificado, fixando data-limite para o cumprimento da obrigação e sobre possível punição;

12.4.6. Interditar provisoriamente obras ou suspender a prestação de serviços, comunicando ao gestor as razões do incidente e as providências adotadas;

12.4.7. Certificar;

12.4.8. Representar ao gestor contra irregularidades, ainda que não diretamente relacionadas à execução do contrato, mas acerca de circunstância de que tenha conhecimento em razão do ofício;

12.4.9. Orientar glosa em faturas;

12.4.10. Aprovar, atestar e sinalizar para pagamento; e,

12.4.11. Receber provisoriamente o objeto.

12.5. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade dos Promitentes Vendedores, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material(is) inadequado(s) ou de qualidade(s) inferior(es), e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666/1993.

13. CLÁUSULA TREZE - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. O presente Contrato vincula-se ao Termo de Referência n.º 015/2020/DPE-RO, ao Edital de Chamamento Público n.º 001/2021/DPE-RO, ao Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação publicado no DOE-DPERO n.º 731, de 12/05/2022, e à proposta dos Promitentes Vendedores, os quais integram o presente.

13.2. As comunicações oficiais referentes à presente contratação poderão ser realizadas através de e-mail corporativo, reputando-se válidas as enviadas em e-mail incluído na proposta ou documentos apresentados pelo fornecedor.

13.2.1. A ciência do ato será a data de confirmação da leitura do seu teor pelo destinatário, sendo considerada válida, na ausência de confirmação, a comunicação na data do término do prazo de 02 (dois) dias úteis, contados a partir da data do seu envio.

13.3. Todas as alterações que se fizerem necessárias serão registradas por intermédio de lavratura de termo aditivo ao presente Contrato.

13.4. Os casos omissos regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado previstas especialmente na Lei n.º 10.406/2002.

13.5. O extrato do presente Contrato será publicado no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Rondônia.

14. CLÁUSULA QUATORZE - DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da comarca de Porto Velho, capital do Estado de Rondônia, para dirimir todas e quaisquer dúvidas que surgirem da execução do presente Contrato.

14.2. Para firmeza e validade do pactuado, o presente Contrato foi lavrado no Sistema Eletrônico de Informações - SEI da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelas partes.

Porto Velho - RO, data da assinatura eletrônica.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

Hans Lucas Immich - Defensor Público-Geral do Estado

Promitente Compradora

DAVI ARMI

Promitente Vendedor

RUTE ALVES DA SILVA ARMI

Promitente Vendedora

TESTEMUNHAS:

1. **Ana Caroline Leitão Melo**, brasileira, casada, servidora pública, inscrita no RG n.º [REDACTED] SESDEC/RO e CPF n.º [REDACTED], com domicílio funcional à Rua Espírito Santo, n.º 3845 - Centro, na cidade de Alta Floresta D'Oeste/RO;

2. **Carlos Roberto Batista Junior**, brasileiro, solteiro, servidor público, inscrito no RG n.º [REDACTED] SSP/SP e CPF n.º [REDACTED], com domicílio funcional à Rua Espírito Santo, n.º 3845 - Centro, na cidade de Alta Floresta D'Oeste/RO.



Documento assinado eletronicamente por **Hans Lucas Immich, Defensor Público-Geral do Estado**, em 21/07/2022, às 09:27, conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006.
Nº de Série do Certificado: 6995795295183793858



Documento assinado eletronicamente por **Davi Armi, Usuário Externo**, em 21/07/2022, às 10:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Rute Alves da Silva Armi, Usuário Externo**, em 21/07/2022, às 10:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Roberto Batista Junior, Assessor de Defensor(a) Público(a)**, em 21/07/2022, às 11:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Caroline Leitao Melo, Assessora de Defensor(a) Público(a)**, em 21/07/2022, às 13:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0073837** e o código CRC **CB180B10**.

Caso responda este documento, favor referenciar expressamente o Processo nº 3001.103130.2022.

Documento SEI nº 0073837v3