

José Antonio Corrêa

Director Legislativo

Portaria nº 022/2025

TERMO DE COMPROMISSO



Termo De Compromisso que entre si celebram o **MUNICÍPIO DE VILHENA/RO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 04.092.706/0001-81, com sede administrativa na Avenida Rony de Castro Pereira, 4177, Quadra 36, Bairro Jardim América, em Vilhena, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. _____, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, e **M.L. CONSTRUTORA E EMPREENDEDORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Ram Linha C-65, n.º 4.149, Caixa Postal 170, Residencial Eldorado – Ariquemes - RO, CEP: 76.871-279, inscrita no CNPJ sob o nº. 08.596.997/0001-04, e-mail: cristiano@vanvera.com.br, representada por seu sócio **JOÃO HENRIQUE SÁPIRAS OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade n.º ~~00000000~~, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob nº ~~00000000~~, conforme Carteira Nacional de Habilitação sob o número ~~00000000~~ expedida pelo DETRAN/RO, residente e domiciliado na rua ~~000000~~, ~~0000~~, Residencial ~~0000~~ ~~00000000~~, ~~0000~~ ~~0000~~ ~~0000~~, do município de ~~000000~~, estado de Rondônia, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO E DA FINALIDADE

O presente Termo é celebrado no contexto do Projeto de Lei nº 7.298/2024, que autoriza a permuta de imóveis privados pertencentes à COMPROMISSÁRIA por imóveis públicos municipais (chácaras descritas no Anexo I), conforme fundamentos constantes no Ofício nº 639/2025 – PGM, constituindo instrumento formal de definição da contrapartida financeira e em obras assumida pela COMPROMISSÁRIA em razão da referida permuta, em decorrência da diferença de valor apurada entre os imóveis permutados.

Parágrafo único. A lista completa e individualizada das chácaras objeto da permuta integra o presente instrumento como **Anexo I**, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo o compromisso assumido pela COMPROMISSÁRIA de executar, diretamente, obras e melhorias correspondentes à diferença de valores entre os imóveis permutados, totalizando o investimento de **R\$ 1.499.050,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil e cinquenta reais)**, a título de contrapartida direta, específica e vinculada ao Projeto de Lei de Permuta mencionado na cláusula anterior, nos locais e finalidades indicados na Cláusula Terceira.

Parágrafo único – A execução direta das obras pela COMPROMISSÁRIA substitui o repasse financeiro, sendo de responsabilidade exclusiva da COMPROMISSÁRIA a realização, supervisão e entrega das intervenções, observadas as normas técnicas, ambientais e de segurança aplicáveis, bem como a fiscalização pelo Município, sem que isso implique transferência de recursos financeiros.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O valor total indicado na cláusula anterior será obrigatoriamente aplicado da seguinte forma:

- I. **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, correspondentes às obras a serem executadas diretamente pela COMPROMISSÁRIA no Canil Municipal de Vilhena, com base no cronograma físico-financeiro apresentado pelo MUNICÍPIO, utilizando como referência a tabela SINAPI, mês de referência 02/2026, e observados os projetos básico e executivo fornecidos pelo MUNICÍPIO, visando à realização de melhorias, adequações e demais intervenções necessárias ao regular funcionamento da unidade;
- II. **R\$ 699.050,00 (seiscentos e noventa e nove mil e cinquenta reais)**, correspondentes às obras a serem executadas diretamente pela COMPROMISSÁRIA na pista municipal de motocross, com base no cronograma físico-financeiro apresentado pelo MUNICÍPIO, utilizando como referência a tabela SINAPI, mês de referência 02/2026, e observados os projetos básico e executivo fornecidos pelo MUNICÍPIO, com prazo de execução de até 12 (doze) meses a contar do efetivo registro da transferência dos imóveis objeto da permuta.

§1º - A execução poderá ocorrer mediante realização direta das obras pela COMPROMISSÁRIA ou por meio de repasse autorizado pelo MUNICÍPIO, conforme instrumento complementar específico.

§2º - Qualquer alteração técnica no escopo deverá ser previamente aprovada pelas partes, vedada a redução do valor global da contrapartida.

§3º - Na hipótese de os valores serem repassados ao MUNICÍPIO, a responsabilidade pela destinação e aplicação final dos recursos será exclusivamente do ente público, não podendo a COMPROMISSÁRIA ser responsabilizada por eventuais atos de gestão ou execução administrativa posteriores ao repasse.

§4º - Os valores correspondentes às obras a serem executadas diretamente pela COMPROMISSÁRIA serão apresentados pelo MUNICÍPIO por meio de cronograma físico-financeiro, que detalhará a destinação e etapas das intervenções, utilizando como referência de custos a **tabela SINAPI, mês de referência 02/2026**, podendo o cronograma ser atualizado mediante acordo formal entre as partes.

§5º - A elaboração e apresentação do projeto básico e do projeto executivo das obras será de responsabilidade exclusiva do MUNICÍPIO, que deverá disponibilizá-los à COMPROMISSÁRIA antes do início da execução. A COMPROMISSÁRIA não poderá ser responsabilizada por eventuais atrasos, alterações ou falhas decorrentes da ausência, inadequação ou atraso na entrega desses projetos, cabendo à fiscalização municipal acompanhar e validar a conformidade dos projetos fornecidos.

Parágrafo único - O cronograma físico-financeiro do MUNICÍPIO servirá como base para acompanhamento, fiscalização e comprovação da execução das obras, não implicando qualquer obrigação financeira adicional para a COMPROMISSÁRIA além do investimento total pactuado de R\$ 1.499.050,00.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia jurídica deste Termo, bem como a exigibilidade das obrigações aqui previstas, fica expressamente condicionadas à aprovação pelo Poder Legislativo e à sanção da Lei Municipal que autorize a permuta das chácaras descritas no Anexo I.



§1º - A não aprovação ou não sanção da Lei implicará a automática extinção deste Termo, independentemente de notificação, não gerando qualquer obrigação, ônus indenização ou penalidade à COMPROMISSÁRIA.

§2º - Somente após a entrada em vigor da Lei Municipal que autorizar a permuta efetivo registro da transferência dos imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vilhena é que se tornarão exigíveis as obrigações de repasse previstas neste instrumento.

Parágrafo único. Enquanto não concluído o registro imobiliário mencionado no caput, nenhuma obrigação financeira será exigível da COMPROMISSÁRIA, permanecendo o presente Termo sob condição suspensiva quanto à eficácia das obrigações de aporte.

CLÁUSULA QUINTA – DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

A execução dos investimentos observará cronograma físico-financeiro a ser aprovado pela Secretaria Municipal competente, devendo:

- I. Estar vinculado ao cronograma de implementação da permuta imobiliária;
- II. Prever etapas objetivas de execução;
- III. Estabelecer prazos compatíveis com a complexidade técnica das intervenções.

§1º – O prazo para execução das obras será de até 12 (doze) meses, contados a partir da data do efetivo registro da transferência dos imóveis objeto da permuta perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vilhena, momento a partir do qual se tornarão exigíveis as obrigações previstas neste Termo.

CLÁUSULA SEXTA – DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização da execução competirá à Secretaria Municipal competente, que deverá:

- I. Acompanhar a execução física das obras ou aplicação dos recursos;
- II. Emitir relatórios técnicos;

III. Atestar o cumprimento integral das obrigações assumidas.

A COMPROMISSÁRIA compromete-se a fornecer todas as informações técnicas e permitir acesso irrestrito aos locais de execução.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA QUITAÇÃO

Comprovado o cumprimento integral do investimento previsto neste Termo, mediante atesto técnico da autoridade competente, o MUNICÍPIO outorgará à COMPROMISSÁRIA **quitação plena, geral, irrevogável e irretratável**, exclusivamente quanto à obrigação de contrapartida vinculada ao Projeto de Lei de Permuta referido neste instrumento.

Parágrafo único. A quitação restringe-se ao objeto específico deste Termo, não abrangendo outras obrigações legais, urbanísticas, ambientais ou contratuais eventualmente existentes.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- I. O presente Termo possui natureza jurídica de compromisso administrativo vinculado à permuta imobiliária;
- II. Eventuais alterações dependerão de termo aditivo formal;
- III. Este instrumento obriga as partes e seus sucessores;
- IV. A nulidade de qualquer cláusula não prejudicará as demais disposições.

CLÁUSULA NONA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA

As partes convencionam que o presente Termo poderá ser firmado por meio de assinatura eletrônica, inclusive mediante certificado digital ou plataforma eletrônica de assinaturas, nos termos da Lei nº 14.063/2020 e da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, reconhecendo-se como válida, eficaz e plenamente vinculante a assinatura realizada em meio eletrônico.

Parágrafo único – A assinatura eletrônica produzirá todos os efeitos legais, inclusive para fins de validade jurídica, autenticidade, integridade e exigibilidade do presente instrumento, dispensada a assinatura física ou reconhecimento de firma.



CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Vilhena, Estado de Rondônia, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Termo.

E, por estarem justas e acordadas, firmam o presente instrumento em ____ vias de igual teor e forma.

Vilhena/RO, 20 de fevereiro de 2026.

MUNICÍPIO DE VILHENA
MUNICÍPIO

JOAO HENRIQUE
SAPIRAS
OLIVEIRA:9748084329
1

Assinado de forma digital por
JOAO HENRIQUE SAPIRAS
OLIVEIRA:97480843291
Dados: 2026.02.19 11:23:27
-04'00'

M.L. CONSTRUTORA E
EMPREENDEDORA LTDA
COMPROMISSÁRIA

ANEXO I

Protocolo nº 17331/2024

Imóveis do Município				
Nº	Imóvel	Área (m²)	Valor	Valor/m²
1	Chácara 46-A	20 088,00	R\$ 1.700.000,00	84,63
2	Chácara 46	20 088,00	R\$ 1.500.000,00	74,67
3	Chácara 47-A	20 083,00	R\$ 1.400.000,00	69,71
4	Chácara 47	20 083,00	R\$ 1.400.000,00	69,71
5	Chácara 48-A	20 244,00	R\$ 1.310.000,00	64,71
6	Chácara 48	20 244,00	R\$ 1.310.000,00	64,71
7	Chácara 49-A	20 174,00	R\$ 1.260.000,00	62,46
8	Chácara 49	20 174,00	R\$ 1.260.000,00	62,46
9	Chácara 50-A	16 375,00	R\$ 500.000,00	30,53

Imóveis da M. L. Construtora				
Nº	Imóvel	Área (m²)	Valor	Valor/m²
9	Chácara 64-45	6.839,00	R\$ 340.000,00	49,72
10	Chácara 64-46	6.472,00	R\$ 320.000,00	49,44
11	Chácara 64-47	6.295,00	R\$ 314.000,00	49,88
12	Chácara 64-48	6.029,00	R\$ 300.000,00	49,76
13	Chácara 64-49	5.008,00	R\$ 275.000,00	54,91
14	Chácara 64-U-R2	9.441,00	R\$ 520.000,00	55,08
15	Chácara 64-57	5.000,00	R\$ 300.000,00	60,00
16	Chácara 64-58	5.000,00	R\$ 300.000,00	60,00
17	Chácara 64-59	5.000,00	R\$ 300.000,00	60,00
18	Chácara 64-60	5.000,00	R\$ 300.000,00	60,00
19	Chácara 64-61	5.000,00	R\$ 300.000,00	60,00
20	Chácara 64-62	5.000,00	R\$ 300.000,00	60,00
21	Chácara 64-68	5.008,00	R\$ 250.400,00	50,00
22	Chácara 64-69	5.505,00	R\$ 275.250,00	50,00
23	Chácara 64-70	5.987,00	R\$ 299.350,00	50,00
24	Chácara 64-71	6.447,00	R\$ 322.350,00	50,00
25	Chácara 64-72	6.207,00	R\$ 310.350,00	50,00
26	Chácara 64-73	5.725,00	R\$ 286.250,00	50,00
27	Chácara 64-30	5.986,00	R\$ 295.000,00	49,28
28	Chácara 64-31	6.498,00	R\$ 319.000,00	49,09
29	Chácara 64-32	7.022,00	R\$ 345.000,00	49,13
30	Chácara 64-33	7.274,00	R\$ 357.000,00	49,08
31	Chácara 64-34	6.756,00	R\$ 332.000,00	49,14
32	Chácara 64-35	6.241,00	R\$ 306.000,00	49,03
33	Chácara 64-36	5.036,00	R\$ 247.000,00	49,05
34	Chácara 64-37	5.020,00	R\$ 276.000,00	54,98
35	Chácara 64-38	5.042,00	R\$ 277.000,00	54,94
36	Chácara 64-39	5.042,00	R\$ 277.000,00	54,94
37	Chácara 64-40	5.048,00	R\$ 251.000,00	49,71
38	Chácara 64-41	5.013,00	R\$ 250.000,00	49,87
39	Chácara 64-42	6.265,00	R\$ 312.000,00	49,80
40	Chácara 64-43	6.699,00	R\$ 332.000,00	49,56
41	Chácara 64-44	7.095,00	R\$ 352.000,00	49,61

Área Total 177.553,00

Valor Total R\$ 11.640.000,00

Diferença R\$ 1.499.050,00

195.001,00

R\$ 10.140.950,00