



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO Nº SEI-14/2026

TERMO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

(Processo Administrativo SEI Nº. 25.13.000009531-6)

O **Conselho Regional de Medicina do Estado de Minas Gerais**, com sede na Rua dos Timbiras, Nº 1200, Bairro Boa Viagem, Belo Horizonte - MG, inscrito no CNPJ sob o nº 22.256.879/0001-70, neste ato representado por seu Presidente, **Cons. Ricardo Hernane Lacerda Gonçalves de Oliveira**, doravante denominado **COMPRADOR**, e de outro lado **ALEXANDRE JEHA MAAKAROUN VILELA DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG MG nº. **515**, inscrito no CPF sob o nº. ***97783**, filho de Aldemar Nemesio Brandão Vilela de Castro e Monica Jeha Maakaroun, residente e domiciliado na Rua Cláudio Manoel, nº. 602, apto 901, Funcionários, Belo Horizonte-MG, CEP: 30.140-100, e **ARTHUR JEHA MAAKAROUN VILELA DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, médico, portador do RG MG nº. **752**, inscrito no CPF sob o nº. ***30695**, filho de Aldemar Nemesio Brandão Vilela de Castro e Monica Jeha Maakaroun, residente e domiciliado na Rua Padre Marinho, nº. 318, apartamento 605, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.140-040, na qualidade de proprietários, doravante denominados **VENDEDORES**, tendo em vista o que consta no **Processo SEI Nº. 25.13.000009531-6** e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade nº 20/2025**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO PRECEDENTE

- 1.1. A celebração da Escritura Pública definitiva e o consequente pagamento integral do preço estão condicionados à entrega da Matrícula nº 74.543 (2º Ofício de Registro de Imóveis de BH) devidamente saneada, com a comprovação da averbação do cancelamento do ônus de usufruto que atualmente recai sobre o imóvel.
- 1.2. A inexistência de plena propriedade e disponibilidade do bem na data da assinatura da escritura constituirá óbice insuperável ao negócio, sem qualquer ônus para o CRM-MG.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

- 2.1. O objeto deste contrato é a aquisição, pelo COMPRADOR, da unidade imobiliária comercial denominada Loja nº 05, do Edifício Américo René Giannetti, situada na Rua dos Timbiras, nº 1.190, Belo Horizonte/MG, matrícula nº 74.543 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de BH, conforme aprovação em Reunião Plenária do dia 12/12/2025.

2.2. O imóvel possui área real total de 123,85 m², composta pela área privativa principal averbada e acréscimo na sobreloja.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA FINALIDADE PÚBLICA E SINGULARIDADE

3.1. A aquisição de um imóvel no mesmo edifício da sede é uma ação estratégica alinhada com o Planejamento Estratégico do CRM-MG (Ciclo 2024-2028), pois viabiliza a centralização e integração operacional das áreas de suporte do CRM-MG (Almoxarifado, Arquivo e Patrimônio), permitindo a rescisão imediata dos contratos de locação (Lojas 10 e 11) e a geração de economia de recursos.

3.2. A contratação fundamenta-se na singularidade da localização contígua à sede, atributo que torna a escolha do imóvel necessária e inviabiliza a competição.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. O valor total da aquisição é de **R\$ 906.000,00 (novecentos e seis mil reais)**, correspondente ao Valor Máximo Admissível atestado pelo Laudo de Avaliação nº 6994.7460.000293928/2025.01.01 da Caixa Econômica Federal.

4.2. As despesas correrão à conta da dotação: **5.2.2.1.2.45.90.61.003 - SALAS E ESCRITÓRIOS**.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO E IMISSÃO NA POSSE

5.1. O pagamento será realizado em parcela única por ordem bancária, **exclusivamente em favor dos proprietários** qualificados no preâmbulo contratual, em até 5 (cinco) dias úteis após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e entrega das chaves, mediante a apresentação da documentação de regularidade fiscal e dominial do imóvel.

5.1.1. O crédito será realizado mediante transferência eletrônica de disponibilidade imediata, nas contas bancárias de titularidade dos VENDEDORES.

5.2. A imissão definitiva na posse do imóvel ocorrerá na data da assinatura da referida Escritura.

5.3. Em observância ao Artigo 490 do Código Civil, as despesas relativas à lavratura da escritura e ao respectivo registro imobiliário ficarão a cargo do COMPRADOR (CRM-MG).

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Compete aos **VENDEDORES**:

- a) Garantir a plena propriedade e disponibilidade do imóvel, respondendo pela evicção de direito.
- b) Entregar o imóvel livre de ônus, dívidas, hipotecas ou débitos tributários/condominiais até a imissão na posse.
- c) Fornecer certidões negativas e documentação de habilitação atualizada para a lavratura da escritura.

6.2. Compete ao **COMPRADOR (CRM-MG)**:

- a) Efetuar o pagamento nos prazos contratuais
- b) Arcar com os emolumentos para lavratura da escritura.
- c) Promover o registro da escritura e a averbação do acréscimo de área junto ao Registro de Imóveis após a aquisição.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DO REAJUSTE

7.1. O prazo de vigência é de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato, com prorrogação automática se o objeto não for concluído no período, nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021.

7.2. Os preços são fixos por um ano. Após esse interregno, caso o pagamento não tenha ocorrido, o valor será reajustado pelo índice IGP-M/FGV.

CLÁUSULA OITAVA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

8.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste Contrato, o CRM-MG poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções, nos termos do Art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

I. Advertência: aplicada em casos de infrações leves que não resultem em prejuízo material imediato à Administração.

II. Multa: aplicada de forma isolada ou conjunta com outras sanções, observando-se os seguintes percentuais:

a) Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato (R\$ 906.000,00), limitada a 10%, aplicável nas hipóteses de mora na entrega: da documentação que comprove a efetiva averbação do cancelamento do usufruto na matrícula do imóvel, conforme previsto na Cláusula Primeira; e/ou dos documentos necessários para a lavratura da Escritura Pública.

b) Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato em caso de inexecução total (recusa injustificada em assinar a escritura ou transferência do bem com ônus não declarados), o que poderá ensejar a rescisão unilateral.

III. Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de até 03 (três) anos.

IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar: aplicada pela autoridade máxima do CRM-MG, com prazo de 03 (três) a 06 (seis) anos, nos casos de fraude ou atos ilícitos graves previstos no Art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

9.1. O contrato poderá ser extinto por ato unilateral da Administração (interesse público), consensual ou decisão judicial/arbitral.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO

10.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

10.2. Em se tratando de contratação por inexigibilidade, o contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados em 10 dias úteis, contados da data de sua assinatura, conforme o inciso II do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Minas Gerais, Subseção Judiciária de Belo Horizonte, MG, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

RICARDO HERNANE
LACERDA GONCALVES DE
OLIVEIRA:58029001649

Assinado de forma digital por RICARDO
HERNANE LACERDA GONCALVES DE
OLIVEIRA:58029001649
Dados: 2026.02.26 10:19:54 -03'00'

Belo Horizonte, data da assinatura.

COMPRADOR

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Cons. Ricardo Hernane Lacerda Gonçalves de Oliveira

Presidente do CRMMG

VENDEDORES

ALEXANDRE JEHA MAAKAROUN VILELA DE CASTRO

CPF ***977***

Documento assinado digitalmente
gov.br ALEXANDRE JEHA MAAKAROUN VILELA DE CASTRO
Data: 03/03/2026 11:11:09-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ARTHUR JEHA MAAKAROUN VILELA DE CASTRO

CPF ***306***

Testemunhas

1- RICARDO FRANCISCO DE PAULA
CARVALHO:59477210668

Assinado de forma digital por RICARDO
FRANCISCO DE PAULA
CARVALHO:59477210668
Dados: 2026.03.03 16:47:36 -03'00'

Documento assinado digitalmente
gov.br FLAVIA BELO GONTIJO
Data: 03/03/2026 16:51:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

2-



Rua dos Timbiras, 1200 - Bairro Boa
Viagem |
CEP 30140-064 | Belo Horizonte/MG -
<https://www.crmmg.org.br/>



Referência: Processo SEI nº 25.13.000009531-6 | data de inclusão: 25/02/2026