



Prefeitura de Joinville

TERMO DE CONTRATO SEI

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CT_020/2022

COMPROMITENTE VENDEDOR

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE - IPREVILLE, CNPJ n.º 01.280.363/0001-90, com sede à Praça Nereu Ramos, n.º 372 – Centro - CEP 89201-170, em Joinville/SC, neste ato representado por seu Diretor- Presidente, Sr. Guilherme Machado Casali, CPF n.º 020.752.189-19.

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

A Empresa TRANSJOI PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.059.463/0001-24, com SEDE localizada a Rua Ministro Calógeras, 1.079, Sala 05, Bairro Anita Garibaldi, CEP 89202-005, neste ato representada por seus sócios administradores, Sr. Altaídes Isotton, brasileiro, casado, residente e domiciliado no município de Joinville, estado de Santa Catarina, na Estrada da Ilha, n.º 4830, casa, Bairro Pirabeiraba, CEP 89239-250 portador do CPF 336.738.539-53; e Sr. Valter Antonio Isotton, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado no município de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Manoel Correia de Freitas, n.º 425, Bairro Jardim Social, CEP 82520-080, portador do CPF 213.379.189-20, ambos representantes legais constituídos.

As partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo, tendo em vista a realização do Leilão Público n.º 001/2022, firmar o presente Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, que reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 Por este instrumento as partes firmam o presente Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, declarando o COMPROMITENTE VENDEDOR que por justo título e de boa fé, é legítimo possuidor do seguinte imóvel: Gleba urbana situada na Rua Anaburgo, Distrito Industrial Norte, BR-101, em Joinville/SC, com área total de 44.783,81m², área construída de 2.078,43m², registrada na 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis sob os nsº 7.192 e 76.816.

Parágrafo Primeiro – Na melhor forma de direito o COMPROMITENTE VENDEDOR compromete-se a vender ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, que por sua vez se obrigam a comprar, os bens descritos nesta cláusula.

Parágrafo Segundo – O imóvel arrematado será entregue no estado em que se encontra, confessando expressamente o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR havê-lo vistoriado detidamente, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, sobre o seu estado físico, ou caso venha a ser apurada área para mais ou para menos, com alteração da área existente atualmente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1 O valor total do imóvel arrematado é de R\$ 9.452.528,90 (nove milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil quinhentos e vinte e oito reais e noventa centavos), tendo sido acordado o pagamento à vista, por

parte do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, por meio de depósito em nome do IPREVILLE, sendo um depósito do valor total.

Parágrafo Primeiro – No caso de impontualidade de qualquer das obrigações para com o COMPROMITENTE VENDEDOR, incidirão juros de 1,0% (um por cento) ao mês e multa de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da parcela devidamente corrigida pelo INPC, independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem prejuízo da exigibilidade de toda a dívida e das demais condições contratuais ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

Parágrafo Segundo – A comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem foi paga pelo arrematante nos termos do item 3.1.4 do edital 001/2021 e não será restituída nos casos de descumprimento do pagamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

3.1 Todos os pagamentos serão efetuados diretamente na conta do COMPROMITENTE VENDEDOR, conforme os dados indicados:

IPREVILLE - 01.280.363/0001-90	Banco do Brasil - 001, Agência: 3155-0, Conta Corrente: 1180032-1, Identificador: CPF ou CNPJ do depositante.
--------------------------------	--

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE

4.1 O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será imitido na posse precária do imóvel, imediatamente após a assinatura do presente instrumento. A posse definitiva fica sujeita ao pagamento do total do preço e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, no respectivo cartório de Registro de Imóveis apontado na cláusula primeira, correndo por conta do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a partir da data da posse, todos os impostos, taxas e demais ônus que sobre ele incidem ou venham a incidir.

CLÁUSULA QUINTA – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

5.1.O COMPROMITENTE VENDEDOR obriga-se a outorgar ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR a Escritura definitiva de Compra e Venda do imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira.

Parágrafo Primeiro - A formalização da escritura deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias, após o pagamento total do valor da arrematação e demais obrigações pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR estabelecidas no presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel arrematado será entregue no estado em que se encontra, inclusive, se o mesmo estiver ocupado por posseiros ou locatários, confessando expressamente, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR haver vistoriado detidamente o referido imóvel, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, sobre o estado do mesmo ou caso venha a ser apurada área para mais ou para menos, com alteração das áreas existentes atualmente, bem como a falta de acessórios ou benfeitorias, sendo, pois, a presente venda efetuada sob a forma “*AD CORPUS*”, renunciando o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR a qualquer reclamatória de evicção, nos termos do item 1.6 do edital de licitação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO USO

7.1 O PROMITENTE COMPRADOR poderá dar o uso que melhor lhe aprouver ao bem objeto deste contrato, devendo, contudo, por sua conta, arcar com os custos de eventual adaptação do imóvel, e procedimentos para obter os respectivos alvarás de funcionamento para a atividade pretendida perante os órgãos competentes, tais como alvarás de construção, licenças ambientais e outros.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DEMAIS DESPESAS

8.1 As custas, emolumentos, impostos, taxas, bem como as de escritura definitiva e outras despesas, relacionadas a compra do imóvel, são de responsabilidade exclusiva do

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, bem como:

- a) Todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel adquirido, devidos a órgãos públicos ou outros, mesmo que lançados em nome do COMPROMITENTE VENDEDOR, desde a data de arrematação do mesmo.
- b) Todas as despesas que se fizerem necessárias para a averbação de obras civis existentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento e que, porventura não estiverem devidamente averbadas no Registro Imobiliário competente.

CLAUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1 No caso de descumprimento deste instrumento, por qualquer das partes compromissadas, ficará a parte inadimplente sujeita a multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total da venda, além de responder pelos prejuízos causados, custas operacionais e honorários advocatícios que por ventura houverem;

9.2 Poderão ser aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei 14.133/21, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

CLAUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

10.1 No caso de inadimplemento ou de mora, decorridos mais de 30 (trinta) dias e a seu exclusivo critério, poderá o COMPROMITENTE VENDEDOR considerar rescindido de pleno direito o presente compromisso, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, ou ainda, executá-lo, exigindo o preço acrescido de todos os encargos devidos.

Parágrafo Único – O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR uma vez rescindido o compromisso, ficará obrigada a devolver imediatamente o imóvel ao COMPROMITENTE VENDEDOR, se este preferir, nas condições em que o recebeu.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 É expressamente vedada a transferência e a cessão de direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato antes da sua quitação total ou sem a prévia e expressa autorização do COMPROMITENTE VENDEDOR.

11.2 As partes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a cumprirem todas as cláusulas previstas e decorrentes deste instrumento.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

12.1 Fica eleito, o foro da Comarca de Joinville, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem acordados com as cláusulas e condições estipuladas, lavrou-se o presente instrumento que, depois de lido e achado conforme, foi assinado eletronicamente pelas partes e testemunhas.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE – IPREVILLE

Felipe Rafael Popovicz

Gerente Administrativo

Guilherme Machado Casali

Diretor-Presidente

Gestor do Contrato

TRANSJOI PARTICIPAÇÕES LTDA.

Altaídes Isotton

CPF 336.738.539-53

Valter Antonio Isotton

CPF 213.379.189-20

Testemunhas:

Josiane Pereira Machado Groff

CPF 003.958.029-62

Rosangela Fiera

CPF 585.340.409-15



Documento assinado eletronicamente por **Rosangela Fiera, Servidor(a) Público(a)**, em 05/12/2022, às 10:47, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Josiane Pereira Machado Groff, Servidor(a) Público(a)**, em 05/12/2022, às 10:51, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Rafael Popovicz, Gerente**, em 05/12/2022, às 11:39, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Valter Antonio Isotton, Usuário Externo**, em 05/12/2022, às 14:10, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Altaídes Isotton, Usuário Externo**, em 05/12/2022, às 14:13, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Machado Casali, Diretor (a) Presidente**, em 06/12/2022, às 09:42, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0015160546** e o código CRC **34155B88**.

Praça Jardim Nereu Ramos, 372 - Bairro Centro - CEP 89200-000 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

22.0.404914-4

0015160546v6

0015160546v6