



TERMO DE CONTRATO SEI

PROCESSO Nº 031/2023 DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 004/2023 CONTRATO Nº 005/2024

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE – IPREVILLE, autarquia municipal, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Praça Nereu Ramos, nº 372, Centro, em Joinville/SC, CEP 89201-170, inscrito no CNPJ sob nº 01.280.363/0001-90, doravante denominado **COMPRADOR**, neste ato representado por seu Diretor-Presidente, Sr. Guilherme Machado Casali, CPF nº 020.752.189-19, e de outro lado **UNIMED DO ESTADO DE SANTA CATARINA - FEDERAÇÃO ESTADUAL DAS COOPERATIVAS MÉDICAS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Otto Boehm, nº 478, América, em Joinville/SC, CEP 89.201-700, inscrita no CNPJ sob nº 76.590.884/0001-43, doravante denominada simplesmente **VENDEDOR**, neste ato representada por seus **Diretores, Sr. Luiz Antonio Deczka**, CPF nº 185.897.669-34 e **Sérgio Malburg Filho**, CPF nº 519.125.979-34, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE COMPRA E VENDA**, decorrente do Processo nº 031/2023 - Dispensa de Licitação nº 004/2023 SEI 0019636671, em conformidade com a Lei Federal nº 8.666/93 e com a Lei Federal nº 10.406/2002, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a compra e venda do imóvel abaixo descrito:

a) Um prédio comercial, contendo área global de 1.414,08 metros quadrados, edificado sobre terreno situado nesta cidade, fazendo frente com 18,00 metros, à Sul para a Rua Otto Boehm, tendo de fundos à Leste 100,94 metros, confrontando-se com terras dos herdeiros do pastor Hans Moueller, e à Oeste com 111,90 metros, limitando-se com terras de Gastão Wandel, fazendo o travessão dos fundos à Norte com 20,60 metros, extremando com terras da Prefeitura Municipal de Joinville, contendo a área total de 2.063,226 metros quadrados, localizado na Rua Otto Boehm, nº 442, América. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº **13.20.22.49.2015.000**, **matriculado sob o n. 23.055, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville.**

1.2. O imóvel descrito no *item 1.1.* desta Cláusula encontra-se na posse do **VENDEDOR**, legítimo proprietário, o qual compromete-se a vender ao **COMPRADOR**, pelo preço certo e ajustado na Cláusula Segunda;

1.3. As partes declaram que a descrição do imóvel é apenas enunciativa, portanto, apenas reproduz àquela constante da matrícula, sendo a presente compra e venda realizada em caráter "*ad corpus*".

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, DA FORMA DE PAGAMENTO E DA ESCRITURAÇÃO

2.1. O preço para aquisição do imóvel descrito no objeto (cláusula primeira), sendo o **valor total do presente contrato, é R\$ 9.500.000,00** (nove milhões e quinhentos mil reais), conforme Proposta do **VENDEDOR** (SEI 0017769779), com as seguintes condições de pagamento:

2.1.1. Será pago em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da lavratura da escritura pública de compra e venda, com a imediata imissão na posse;

2.2. O **COMPRADOR** se reserva ao direito de exigir do proprietário **VENDEDOR**, antes de realizar o pagamento previsto no *item 2.1.1.*, a comprovação de quitação das obrigações fiscais, sociais e

trabalhistas referentes ao imóvel descrito na Cláusula Primeira.

2.3. As partes acordam que qualquer averbação a ser feita na referida matrícula relativa à documentação do **VENDEDOR** e/ou do imóvel será de inteira responsabilidade do mesmo, arcando esta com o pagamento das custas inerentes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO

3.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária:

22.48001.15.451.3.1.3078 - Aquisição, Construção ou Reforma de Unidades - IPREVILLE

4.4.90.61.01 - Edifícios

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, na condição de legítimo proprietário do imóvel descrito na Cláusula Primeira, compromete-se a vendê-lo ao **COMPRADOR** livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus real, pessoal, fiscal ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestros, ou, ainda, de restrições de qualquer natureza, bem como declara que não responde por qualquer ação judicial que possa interferir na segurança do presente negócio ou que possui restrições junto aos órgãos de proteção ao crédito, respondendo ainda pela evicção de direitos, sendo que todas as despesas referentes ao imóvel serão de responsabilidade do **VENDEDOR** até a transferência total da posse.

4.1.1 Além da declaração acima, as partes afirmam que não respondem ou ingressaram com qualquer processo judicial perante a Vara de Família desta cidade ou de outra qualquer que seja, no qual envolvam o imóvel, objeto do presente ou que possa interferir na segurança jurídica da negociação ora firmada;

4.2. Ao **VENDEDOR** compete dar integral cumprimento à Proposta (SEI 0017769779), a qual passa a integrar o presente contrato, independentemente de transcrição, praticando todos os atos necessários à transferência da propriedade do imóvel, com o fornecimento da documentação exigida pelos Cartórios, e conforme *item 4.3.* do Chamamento Público nº 001/2023 SEI 0017203662.

4.3. O **VENDEDOR** deverá comunicar imediatamente ao **COMPRADOR**, qualquer alteração que possa comprometer a efetivação da compra do imóvel, estando sujeito às sanções cabíveis.

4.4. Constitui obrigação do **VENDEDOR** manter o sigilo e a confidencialidade, responsabilizando-se por si e seus empregados alocados aos serviços, dos documentos e/ou informações que lhe chegarem ao conhecimento por força deste contrato, não podendo divulgá-los, sob qualquer pretexto.

4.5. O **VENDEDOR** deverá permitir o acesso ao imóvel pelo **COMPRADOR** ou seus representantes, sempre que for necessário, após a assinatura do presente contrato.

4.6. O **VENDEDOR** fica obrigado a manter, até a quitação dos valores que lhe cabem, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas, conforme determina do art. 55, inc. XIII, da Lei Federal nº 8.666/93.

4.6.1 Independentemente dos resultados informados nas certidões negativas de débitos expedidas pelos órgãos públicos, suas concessionárias ou, ainda, quando for o caso, o **VENDEDOR** se obriga a quitar eventuais débitos que venham a ser apurados em data posterior à expedição dos referidos documentos, exceto se o fato que resultou dito débito tenha ocorrido após o **COMPRADOR** ser imitado na posse do imóvel objeto da presente;

4.7. O **VENDEDOR** se compromete a promover a desocupação completa e a entrega do imóvel objeto deste Contrato de Compra e Venda, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da data de assinatura deste contrato, com exceção dos bens móveis que estejam incluídos na venda.

4.7.1. Na eventualidade de o **VENDEDOR** promover a desocupação e entrega do imóvel antes do prazo de 90 (noventa) dias corridos estabelecido no item 4.7, este se obriga a notificar o **COMPRADOR** por escrito com uma antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos, garantindo assim tempo hábil para que o **COMPRADOR** tome as providências necessárias para a posse do imóvel.

4.8. Quanto aos débitos relativo ao imóvel, advindos de qualquer natureza, existentes ou que tenham fato gerador até a data da desocupação completa citada no *item 4.7*, e que porventura não estejam formalizados,

são de responsabilidade do **VENDEDOR**, e que os débitos a partir dessa data são de responsabilidade do **COMPRADOR**.

4.9. O **VENDEDOR** se responsabiliza por eventuais vícios redibitórios existentes no imóvel objeto deste Contrato, aplicando-se expressamente o art. 441 do Código Civil e demais dispositivos legais que regem a matéria;

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

5.1. O **COMPRADOR** obriga-se a realizar os pagamentos nos moldes previstos na Cláusula Segunda, dentro dos prazos estabelecidos, estando sujeito às multas e atualizações previstas na Cláusula Sexta, em razão do inadimplemento contratual.

5.2. Cabe ao **COMPRADOR** assumir toda a responsabilidade pela execução dos atos e pagamentos de quaisquer encargos relativos à escrituração e registro desta compra e venda nos Cartórios competentes.

5.3. O **COMPRADOR** deverá fornecer as informações e prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo **VENDEDOR**.

CLÁUSULA SEXTA - DO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR

6.1. Não efetuado o pagamento pelo **COMPRADOR**, no prazo estabelecido na Cláusula Segunda, e desde que não haja culpa do **VENDEDOR**, o valor devido será corrigido da seguinte forma:

6.1.1. Os valores devidos pelo **COMPRADOR** serão acrescidos de multa de mora, calculada com o índice de 0,05% (cinco centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite máximo de 2% (dois por cento);

6.1.2. A referida multa de mora será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o pagamento, até o dia em que ocorrer o seu pagamento, nos moldes acima previstos.

6.2. Sobre os débitos a que se refere esta cláusula, incidirão juros de mora calculados de acordo com o índice referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, para títulos federais, acumulado mensalmente, calculado a partir do primeiro dia do mês subsequente ao do prazo de vencimento até o mês anterior ao do pagamento e de um por cento no mês de pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. No caso de atraso injustificado no cumprimento das obrigações definidas na Cláusula Quarta, na inexecução parcial ou total do Contrato, o **VENDEDOR** ficará sujeito, garantida a prévia defesa no respectivo processo administrativo, e sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, com fundamento nos artigos 86 e 87 da Lei Federal nº 8.666/93, às seguintes penalidades:

7.1.1. Advertência por escrito, quando não atender às solicitações do **COMPRADOR**, referentes às obrigações decorrentes deste Contrato;

7.1.2. Multa de 0,05% (cinco centésimos por cento) por dia de atraso na entrega do imóvel, calculada sobre o valor total da Proposta SEI 0017769779;

7.1.3. Suspensão temporária do direito de participar em licitações, enquanto não cumprida a sanção que lhe foi imposta;

7.1.4. Na inexecução total do contrato, nos casos de desistência da Proposta, se deixar de entregar ou apresentar documentação falsa, ou não assinar a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda:

a) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total deste Contrato e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

b) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida sua reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

7.2. As penalidades previstas neste Contrato, somente deixarão de ser aplicadas mediante:

a) Comprovação, pelo **VENDEDOR**, da ocorrência de força maior impeditiva do cumprimento do objeto contratado;

b) Manifestação expressa do **COMPRADOR**, informando que o ocorrido derivou de fatos a ele imputáveis.

7.3. As penalidades de multas deverão ser aplicadas com as demais sanções e deverão ser pagas através de depósito em conta bancária do **IPREVILLE (COMPRADOR)**, ou poderão ser descontadas do crédito disponível em favor do **VENDEDOR**;

7.4. Nas sanções previstas neste Contrato a Administração considerará, motivadamente, a gravidade da falta, seus efeitos, bem como os antecedentes do **VENDEDOR**, graduando-as e podendo deixar de aplicá-las, se admitidas às justificativas apresentadas;

7.5. Nenhum pagamento será realizado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que for imposta ao **VENDEDOR**, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

7.6. A inexecução parcial ou total do contrato poderá acarretar a rescisão contratual, nos termos dos arts. 77 e 78 da Lei Federal nº 8.666/93, com as consequências indicadas no art. 80 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas.

7.7. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se ao **VENDEDOR** o direito à prévia e ampla defesa em regular Processo Administrativo.

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

8.1. Caberá a Comissão de Fiscalização verificar o cumprimento das obrigações do **VENDEDOR**;

8.2. O exercício pelo **COMPRADOR** do direito de fiscalização, não exonera o **VENDEDOR** de suas obrigações, nem diminui sua responsabilidade em relação às cláusulas deste Contrato.

CLÁUSULA NONA - DA RESOLUÇÃO

9.1. As partes celebram esta compra e venda em caráter irrevogável e irretratável, e suas disposições obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, exceto no caso de inadimplência, quando a rescisão do presente contrato se operará de pleno direito, conforme manifestação de vontade das partes.

9.2. Mediante a presente cláusula resolutiva, nos termos do art. 474 e 475 do Código Civil, a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, que se dará nos moldes abaixo, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos:

9.2.1. Caso o **COMPRADOR** não realize os pagamentos no tempo e modo previstos na Cláusula Segunda, o **VENDEDOR** poderá optar pela rescisão do contrato, ou exigir o seu cumprimento, nos moldes previstos na Cláusula Sexta.

9.3. Para fins de ressarcimento de todos os prejuízos advindos do não cumprimento do Contrato, fica convencionada entre as partes a possibilidade de exigência de indenização suplementar, na forma do art. 402 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA IMISSÃO NA POSSE

10.1. Após realizado o pagamento integral do valor constante na Cláusula Segunda deste instrumento, fica o **COMPRADOR** legitimamente imitado na posse, no uso e gozo do imóvel (*item 1.1.a*), transferindo-lhe o **VENDEDOR** toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o bem, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a qualquer tempo, respondendo inclusive por eventual evicção (arts. 447 e segs. do Código Civil).

10.2. Imitado o **COMPRADOR** na posse do imóvel descrito no objeto deste Contrato, ficam sob sua responsabilidade todas as despesas havidas em face da propriedade, do uso e gozo dos imóveis, tais como impostos, taxas, contribuições de melhoria, água e esgoto, energia elétrica, autuações de qualquer natureza, ainda que em nome do **VENDEDOR**, desde que não se refiram à fatos ocorridos antes da imissão do **COMPRADOR** na posse.

10.3. Até o momento da transmissão da posse, os riscos sobre os imóveis são de responsabilidade do **VENDEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

11.1. O prazo de vigência deste contrato será de **12 (doze) meses**, contados a partir da sua assinatura, ou até o pagamento integral do valor do contrato, com a transferência da propriedade e imissão na posse do imóvel pelo **COMPRADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A presente compra e venda de imóveis se faz nos moldes do art. 24, inc. X, da Lei Federal nº 8.666/93, devendo ser publicado o extrato do contrato no Diário Oficial Eletrônico do Município, conforme disposições do art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

12.2. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidos com base na Lei Federal nº 8.666/93, e na Lei Federal nº 10.406/2002, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

12.3. Para fins de contagem dos prazos previstos neste Contrato, será considerada como data de assinatura do Contrato, a data da última assinatura (dia/mês/ano) no SEI, dos signatários referenciados no preâmbulo deste Instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

13.1. Aplica-se ao presente Contrato a presente legislação:

- a) Lei nº 8.666/1993;
- b) Código de Defesa do Consumidor;
- c) Código Civil;
- d) Código Penal;
- e) Código de Processo Civil;
- f) Código de Processo Penal;
- g) Demais normas aplicáveis.

13.2. Fica ainda este Termo Contratual vinculado as condições do Termo de Referência SEI 0018208694 e seus anexo, e à Proposta do **VENDEDOR** no processo de Dispensa de Licitação nº 004/2023/2023 SEI 0019636671.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da Comarca de Joinville/SC, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões provenientes deste Contrato.

14.2. Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e/ou sucessores a bem e fielmente cumpri-lo

14.3. E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente Instrumento, em meio eletrônico, através do Sistema Eletrônico de Informação (SEI) da Prefeitura Municipal de Joinville.

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

Felipe Rafael Popovicz
Gerente Administrativo

Guilherme Machado Casali
Diretor-Presidente

UNIMED DO ESTADO DE SANTA CATARINA
FEDERACAO ESTADUAL DAS COOPERATIVAS MÉDICAS

Luiz Antônio Deczka
Vice-Presidente

Sérgio Malburg Filho
Presidente

TESTEMUNHAS:

Cleusa Mara Amaral Marco Aurélio Correa
Diretora Executiva Gerente de Previdência



Documento assinado eletronicamente por **Cleusa Mara Amaral, Diretor (a) Executivo (a)**, em 01/03/2024, às 12:55, 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 **Marco Aurelio Correa, Gerente**, em 01/03/2024, às 13:01, 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 **Luiz Antonio Deczka, Usuário Externo**, em 01/03/2024, às 16:23, 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 **Sergio Malburg Filho, Usuário Externo**, em 01/03/2024, às 16:28, 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 04/03/2024, às 08:10, 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 **Guilherme Machado Casali, Diretor (a) Presidente**, em 04/03/2024, às 09:23, 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 **0020363653** e o código CRC **8005B708**.

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

23.0.297448-9

0020363653v2

0020363653v2