



## Prefeitura de Joinville

### EDITAL SEI N° 0015168930/2022 - IPREVILLE.UAD

Joinville, 05 de dezembro de 2022.

### LEILÃO PÚBLICO IPREVILLE N° 002/2022

<b>Modalidade: LEILÃO</b>	<b>N°002/2022</b>
<b>Tipo: MAIOR LANCE</b>	
<b>10/02/2023</b>	<b>Horário: 10h</b>
<b>Local de Realização: O Leilão será Realizado na modalidade ON LINE e PRESENCIAL, o fechamento dos lotes dar-se-ão no dia 10/02/2023, às 14h, de forma sequencial, no endereço: Rua Nove de Março, n.º 485, sobreloja do Edifício Freitag, bairro Centro, na cidade de Joinville/SC, assim como no site: <a href="http://www.machadoleiloeiro.com.br">www.machadoleiloeiro.com.br</a></b>	
<b>MAIORES INFORMAÇÕES, EDITAL COMPLETO E CADASTRO DOS INTERESSADOS, através do site <a href="http://www.machadoleiloeiro.com.br">www.machadoleiloeiro.com.br</a> Fone: (49) 3198-1350 e/ou (49) 99804-9974</b>	

**O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE – IPREVILLE**, autarquia municipal, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ n° 01.280.363/0001-90, doravante denominado IPREVILLE, por sua Comissão de Licitação, torna público que repetirá LEILÃO PÚBLICO, a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Fábio Marlon Machado, para alienação de imóveis descritos no item 1 do presente Edital, devido a não ter licitante para os lotes 1 e 2, de acordo com a Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021, a Lei Federal n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Decreto Federal n° 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Federal n° 22.427, de 1° de fevereiro de 1933 e demais disposições aplicáveis, de acordo com os critérios e condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

#### 1. DO OBJETO

1.1 O objeto do presente Leilão consiste na alienação de Imóveis, conforme descritos abaixo:

Lote	Entidade	Descrição do Imóvel	Lance Mínimo/Forma de pagamento
1	IPREVILLE	Imóvel matriculado sob o n° 22.382, no 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC, situado no bairro Centro, na Rua do Príncipe, n° 372, contendo área total de terreno de 1.148,00m², contendo área construída em alvenaria. O terreno faz frente no Jardim Nereu Ramos, lado Sul, com 45,30 metros, limitando-se pelo lado Oeste, com 25,30 metros, com a Rua São Joaquim e pelo lado Leste, com 25,30 metros, com a Rua do Príncipe, fazendo travessão dos fundos ao Norte, com 45,30 metros, com terras de Eugênio Boehm. Imóvel tombado.	R\$ 2.916.964,31 (dois milhões, novecentos e dezesseis mil, novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e um centavos) Pagamento à vista ou parcelado.

2	IPREVILLE	Imóvel urbano, localizado na Rua Concórdia, nº 1145, Bairro Anita Garibaldi, em Joinville/SC, com área total de 22.815,5 m <sup>2</sup> e área construída de 1.820,17m <sup>2</sup> , composta por 06 (seis) edificações, registrado sob os ns <sup>o</sup> 11.676, 6.412 e 4.867, no 2 <sup>o</sup> Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.	R\$ 10.400.543,44 (dez milhões, quatrocentos mil, quinhentos e quarenta e três reais e quarenta e quatro centavos). Pagamento à vista ou parcelado.
---	-----------	---	---

1.2 A forma de pagamento dos lotes poderá ser na condição a prazo, conforme disposto no item 3.2 deste Edital.

1.3 O leilão será realizado de forma *ON-LINE* e PRESENCIAL, através do site [www.machadoleiloeiro.com.br](http://www.machadoleiloeiro.com.br), onde serão aceitos lances a partir da publicação do Edital, e na forma presencial, no dia 10 de fevereiro de 2023, às 10h, no endereço: Rua Nove de Março, n.º 485, sobreloja do Edifício Freitag, bairro Centro, na cidade de Joinville/SC. O FECHAMENTO DOS LOTES SERÁ DE FORMA SIMULTÂNEA, ONDE OS PARTICIPANTES *ON-LINE* PODEM DISPUTAR COM OS PARTICIPANTES PRESENCIAIS.

1.4 Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, não podendo ser anulados e/ou cancelados, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação.

1.5 O Leiloeiro não se responsabilizará por lances online que não sejam recebidos por motivos alheios.

1.6 Sendo a ARREMATACÃO A FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, não caberá alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos Arrematantes, Remitentes ou Adjudicantes a prévia verificação da situação dos bens supracitados.

1.7 A DESOCUPAÇÃO dos imóveis eventualmente ocupados por terceiros é de total responsabilidade dos Arrematantes, os quais ficam avisados sobre a possibilidade de existirem ocupantes nos imóveis.

## 2. DA PARTICIPAÇÃO

2.1 Poderão participar do presente Leilão, pessoas físicas e jurídicas, desde que DEVIDAMENTE HABILITADOS NO SITE DO LEILOEIRO. Aqueles que desejarem habilitar-se na modalidade presencial deverão comparecer no endereço: Rua Nove de Março, n.º 485, sobreloja do Edifício Freitag, bairro Centro, na cidade de Joinville/SC, com antecedência de 30 (trinta) minutos para a realização do cadastro/habilitação.

2.2 – A documentação necessária compreende os seguintes itens:

2.2.1 – Pessoa Física:

2.2.1.1 – Registro Geral (RG);

2.2.1.2 – Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);

2.2.1.3 – Comprovante de residência;

2.2.1.4 – Certidão de Estado Civil;

2.2.2 – Pessoa Jurídica:

2.2.2.1 – Registro Geral (RG) do representante legal da empresa;

2.2.2.2 – Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal da empresa;

2.2.2.3 – Declaração de endereço comercial;

2.2.2.4 – Contrato Social e última alteração se houver, autenticados;

2.2.2.5 – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

2.3 As pessoas físicas menores de 18 (dezoito) anos, somente poderão adquirir bens, se devidamente emancipados.

2.4 É vedada a participação no presente Leilão de Servidor, ocupante de cargo, emprego ou função de direção, chefia, assessoramento ou de confiança da Administração Pública Municipal.

### 3. DA FORMA DE PAGAMENTO

#### 3.1 DA VENDA À VISTA

3.1.1 A venda à vista prevê pagamento integral do lote, por parte do Arrematante, ou mediante sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor ofertado, a ser pago em até 24 (vinte e quatro) horas da arrematação, como garantia, e o saldo em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da realização do Leilão.

3.1.2 O depósito deverá ser feito na conta do IPREVILLE.

3.1.3 O depósito que trata o subitem anterior deverá ser IDENTIFICADO com o nome do Arrematante.

3.1.4 É de responsabilidade do Arrematante o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate.

3.1.5 Os valores pagos pelo Arrematante a título de comissão do leiloeiro não serão restituídos nos casos de descumprimento do pagamento.

3.1.6 O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante/Comprador.

3.1.7 No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, estará o proponente sujeito às sanções de ordem judicial, cível e criminal.

#### 3.2 DA VENDA A PRAZO

3.2.1 A venda a prazo para os lotes será nas seguintes condições de pagamento: 20% (vinte por cento) do lance em até 24 (vinte e quatro) horas após encerrado o leilão e o saldo em até 60 (sessenta) vezes, com as parcelas corrigidas pelas taxas constantes no item 3.2.2.

3.2.2 Para taxa de reajuste: INPC + 6% a.a., aplicado mensalmente sobre saldo devedor.

3.2.3 O depósito deverá ser feito na conta do IPREVILLE informada nesse Edital.

3.2.4 O depósito que trata o subitem anterior deverá ser IDENTIFICADO com o nome do Arrematante.

3.2.5 É de responsabilidade do Arrematante o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate.

3.2.6 Os valores pagos pelo arrematante a título de comissão do leiloeiro não serão restituídos, nos casos de descumprimento do pagamento.

3.2.7 O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante/Comprador.

3.2.8 No caso do não cumprimento das obrigações assumidas estará o proponente, sujeito as sanções de ordem judicial, cível e criminal.

### 4. DA ARREMATAÇÃO

4.1 O proponente vencedor pagará o Imóvel arrematado em favor do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE – IPREVILLE, obrigatoriamente, através de depósito em conta bancária do IPREVILLE, a saber:

Entidade/CNPJ	Dados Bancários
IPREVILLE - 01.280.363/0001-90	Banco do Brasil - 001, Agência: 3155-0, Conta Corrente: 1180033-X, Identificador: CPF ou CNPJ do depositante.

4.2 É imprescindível que o Arrematante identifique no comprovante de depósito o(s) imóvel(is) a que se refere(m) o(s) pagamento(s), enviando o comprovante para o e-mail [fabio@machadoleiloeiro.com.br](mailto:fabio@machadoleiloeiro.com.br) dentro do prazo estipulado nos itens 3.1.1 ou 3.2.1, a depender da forma de pagamento escolhida, após recebimento do termo de arrematação fornecido pelo Leiloeiro ao final do Leilão.

4.3 É de responsabilidade do Arrematante o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate, a ser depositada no primeiro dia útil subsequente ao arremate, no Banco Sicoob Credial (756), Ag. 3032, Conta 123219-3, CPF 066.868.919-67, em separado do valor do arremate.

4.4 A aquisição do imóvel ficará vinculada ao envio do comprovante de depósito.

4.5 O imóvel será liberado para transferência após a assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda (ANEXO I). Nos casos de pagamento a prazo, será registrada Cláusula Resolutiva, a qual poderá ser cancelada após pagamento integral do valor.

4.6 Não será permitida a utilização do F.G.T.S e Títulos da Dívida Pública para nenhuma das condições de pagamento.

4.7 Em hipótese alguma serão restituídos os valores pagos pelos imóveis arrematados.

## **5. DO LEILÃO/DA SESSÃO PÚBLICA**

### **5.1 DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO:**

5.1.1 O Leilão será realizado na modalidade *ON-LINE* e PRESENCIAL, com abertura no dia 06/12/2022 às 10h e o fechamento dos lotes dar-se-ão no dia 10/02/2023, sequencialmente, a partir 10h, no *Site* do Leiloeiro: [www.machadoleiloeiro.com.br](http://www.machadoleiloeiro.com.br) e no endereço: Rua Nove de Março, n.º 485, sobreloja do Edifício Freitag, bairro Centro, na cidade de Joinville/SC.

### **5.2 DAS PROPOSTAS DE ARREMATAÇÃO:**

5.2.1 Os lances não poderão ser inferiores aos valores estabelecidos pela avaliação mínima, conforme item 1.1 deste Edital.

5.2.2 Os imóveis, objeto deste Leilão, serão alienados pelo maior lance oferecido, igual ou superior ao valor de avaliação mínima, e cuja proposta estiver de acordo com as especificações deste Edital.

## **6. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

6.1 A formalização da venda dar-se-á, primeiramente, por meio de um Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda (ANEXO I) e, posteriormente, por uma Escritura Pública de Compra e Venda.

6.2 A formalização definitiva da Escritura Pública de Compra e Venda, após o cancelamento da cláusula resolutiva, deverá ser efetivada em até 90 dias após a quitação integral do arremate, e cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Comprador, estabelecidas no competente Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda (ANEXO I).

6.3 A transferência do bem leiloado será feita somente em favor do Arrematante, e em nenhuma hipótese serão emitidos documentos em nome de terceiros que não se qualifiquem como compradores/arrematantes dos bens licitados.

6.4 São expressamente vedadas: a locação/arrendamento, a transferência e a cessão de direitos e obrigações decorrentes do Contrato Particular de Compromisso Compra e Venda antes da transferência definitiva no registro de imóveis, sem a prévia e expressa autorização do IPREVILLE.

6.5 O IPREVILLE não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, serão assumidas pelo Arrematante.

6.6 Todos os impostos, taxas e demais tributos incidentes sobre os imóveis são de responsabilidade do IPREVILLE e serão assumidos por este, até a data do presente Leilão.

6.7 A oferta dos bens é efetuada sob a condição “*AD CORPUS*”, nos termos do parágrafo 3º, do Artigo 500, do Código Civil/2002, sendo os mesmos vendidos e entregues no estado em que se encontram. Assim, qualquer averbação, seja de que natureza for, que eventualmente não tenha sido realizada na matrícula do imóvel, como, por exemplo, benfeitorias e construções, bem como suas regularizações, em especial no âmbito tributário e da administração pública, será de inteira e exclusiva obrigação, responsabilidade e ônus do futuro Arrematante, nada podendo ser reclamado do IPREVILLE com relação a estas providências e os seus eventuais custos. Da mesma forma, será indevida qualquer reclamação futura, por conta da situação do mesmo se, eventualmente, estiver ocupado por locatário, cujo contrato será automaticamente transferido ao Arrematante.

6.8 As pessoas jurídicas deverão apresentar os seguintes documentos por ocasião da assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda:

- a) Certidão Negativa de Débito – CND junto ao INSS;
- b) Certidão de Regularidade da Situação do FGTS.
- c) Prova de Regularidade de Situação para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal;
- d) Atos Constitutivos (Estatutos, Contrato Social, Registro Comercial), devidamente registrados no Cartório de Registro de Pessoas Civis com todas as alterações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores, se for o caso. Certidão Negativa do Estado de origem, para Empresas com sede em outro Estado.

6.9 As pessoas físicas deverão apresentar a Cédula de Identidade, CPF e comprovante de endereço.

6.10 O proponente vencedor, pessoa física ou jurídica, que não apresentar na data da assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, a documentação solicitada nos itens 6.8 e 6.9, perderá a quantia dada como garantia, em favor do IPREVILLE, assim como a Comissão do Leiloeiro, a título de arras, para todos os efeitos legais.

## **7. DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE**

7.1 A transferência da posse direta do imóvel do lote 2 será feita após confirmação do pagamento e/ou assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda.

7.2 A posse direta do imóvel lote 1 será transferida apenas após 6 (seis) meses, contados da assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda.

7.2.1 Fica vedada aos arrematantes a cobrança de aluguel/mensalidade/estadia dos ocupantes da sede do IPREVILLE antes do advento do prazo mencionado no item 7.2.

7.2.2 Existe estabelecimento comercial (quiosque) anexo à sede do IPREVILLE (LOTE 1), com contrato de aluguel vigente. Os direitos sobre esse contrato poderão ser transferidos ao comprador, se tiver interesse, bem como poderá promover a desocupação, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/91), após confirmação do pagamento e/ou assinatura do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda.

## **8. VISTORIA DOS BENS**

8.1 A todos os interessados é dado o direito de vistoriar os imóveis descritos no presente Edital, os quais não poderão alegar, sob qualquer circunstância, motivo ou situação, desconhecê-lo, nem tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, a fim de minorar o valor ou pleitear qualquer espécie de indenização.

8.2 Será permitida verificação dos imóveis somente com agendamento prévio com o Leiloeiro, através do e-mail [fabio@machadoleiloeiro.com.br](mailto:fabio@machadoleiloeiro.com.br), contato telefônico ou *WhatsApp* nos números (49) 99804- 9974, (49) 99804-0807 e (49) 3198-1350.

## **9. DAS PENALIDADES**

9.1 Por ocasião da Sessão Pública do Leilão, o Licitante declarado vencedor pela maior proposta, após sua homologação, em caso de desistência desta, ensejará a cobrança de 10% (dez por cento) a título de multa, calculado sobre o valor da sua proposta e pago à vista naquele ato. A recusa ao pagamento da multa prevista neste item permitirá ao IPREVILLE ajuizar a competente ação por perdas e danos, acrescidas das

custas operacionais do presente Edital de Leilão e dos honorários advocatícios, calculados a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação.

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

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

9.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.4 A recusa/falta do pagamento da comissão do Leiloeiro prevista no item 3.1.4 e 3.2.5 permitirá o Leiloeiro ajuizar a competente ação por perdas e danos, acrescidas das custas operacionais do presente Edital de Leilão e dos honorários advocatícios, calculados a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação.

## **10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1 Os imóveis serão vendidos no estado de conservação e condições em que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelo arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas;

10.2 Não serão aceitas reclamações posteriores, nem devoluções, pedido de restituição das quantias pagas ou abatimentos de preço, quaisquer que sejam os motivos alegados;

10.3 A participação no presente Leilão implica na aceitação integral e irretroatável dos termos e condições deste Edital e das normas previstas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021);

10.4 Os participantes deverão acompanhar as operações no sistema eletrônico, ficando responsáveis pelo ônus decorrente da perda de negócios por sua não conexão, desconexão ou pela inobservância de quaisquer mensagens ou avisos emitidos pelo sistema, não cabendo ao IPREVILLE responsabilidade por eventuais danos decorrentes;

10.5 A todos os interessados é dado o direito de vistoriar os itens a serem vendidos no presente Leilão, mediante agendamento prévio, os quais não poderão alegar, sob qualquer circunstância, motivo ou situação, desconhecê-lo, nem tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, a fim de minorar o valor ou pleitear qualquer espécie de indenização;

10.6 As impugnações, pedidos de esclarecimentos e os recursos deverão obedecer o disposto nos arts. 164 a 168 da Lei nº 14.133/2021;

10.7 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial;

10.8 Cabe ao IPREVILLE, o direito de cancelar no todo ou em parte a presente licitação, sem que caiba aos participantes qualquer direito de reclamação ou indenização.

10.9 Quaisquer outras informações poderão ser obtidas junto ao Leiloeiro Oficial, o Sr. Fábio Marlon Machado, através do telefone (49) 3198-1350 e/ou (49) 99804-9974 ou por e-mail [fabio@machadoleiloeiro.com.br](mailto:fabio@machadoleiloeiro.com.br), site [www.machadoleiloeiro.com.br](http://www.machadoleiloeiro.com.br).

10.10 Fica eleito o foro da Comarca de Joinville, estado de Santa Catarina, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste Edital, podendo o IPREVILLE optar pelo foro da localização dos bens;

## ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO

### CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CTXXX/22.

#### 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, nº 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 xxxxxxxnomedapessoajurídicaxxxxxxx, inscrita no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com SEDE localizada a Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP XXXXXXXX, neste ato representada por seu xxxxxxxcargoxxxxxx, Sr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, endereço, portador do CPF xxxxxxxxxxxxxxxx, representante legal constituído.

OU

XXXXXXXXXnomedapessoafisicaxxxxxxxx, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliada xxxxxxxxxxxxendereçoxxxxxxxxx, portadora do RG xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. CPF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, [em caso de necessidade de outorga uxória acrescentar] casada em regime de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de bens com XXXXnomedapessoafisicaxxxxxx, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliada no mesmo endereço do seu cônjuge.

As partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo, tendo em vista a realização do Leilão Público nº 002/2022, 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:

XXXXXXXXXXDescriçãodoImóvelXXXXXXXXXX

Parágrafo Primeiro – Na melhor forma de direito o COMPROMITENTE VENDEDOR compromete-se a vender ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, que por sua vez se obriga 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.





**(NO CASO DO LOTE 1)**

4.1 O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será imitado na posse precária do imóvel, após passados 10 meses da 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.

**(NO CASO DOS LOTES 2 OU 3)**

4.1 O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será imitado 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.

**(NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO)**

A Escritura Pública conterà Cláusula Resolutiva Expressa, informando o pagamento parcelado, a qual poderá ser cancelada após pagamento integral do valor desse contrato.

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.

**(NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO)**

Parágrafo Segundo – No momento e que for verificado o pagamento da última parcela pactuada, ocorrendo a quitação integral, o PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a disponibilizar documento de Termo de Quitação ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a fim de solicitar o cancelamento da averbação da Cláusula Resolutiva Expressa da matrícula do imóvel.

**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.

## **CLAÚSULA 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.

## **CLAÚSULA 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.

## **CLAÚSULA 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.

## **CLAÚSULA 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.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Machado Casali, Diretor (a) Presidente**, em 05/12/2022, às 10:17, 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 **0015168930** e o código CRC **0A6081BA**.

---

Praça Jardim Nereu Ramos, 372 - Bairro Centro - CEP 89200-000 - Joinville - SC - [www.joinville.sc.gov.br](http://www.joinville.sc.gov.br)

---

22.0.332165-7

0015168930v4