



## TERMO DE CONTRATO SEI

### CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CT\_008/2024

#### PROMITENTE 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 Diretor- Presidente, Sr. Guilherme Machado Casali, CPF n.º 020.752.189-19.

#### PROMITENTE COMPRADOR

A Empresa IAB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 08.111.520/0001-83, com SEDE localizada à Rua Itajubá, n.º 768, Bairro Bom Retiro, CEP 89223-200, neste ato representada pela OLIVEIRA & CASTRO ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade simples, escritório de advocacia devidamente registrado perante a Ordem dos Advogados Subseção Santa Catarina n.º 158/1995, e inscrita no CNPJ 00.865.900/0001-00, com sede na Rua Otto Boehm, n.º 810, América, Joinville/SC, CEP 89201-700, neste ato representado por seu advogado, FERNÃO SÉRGIO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SC sob o n.º 28.973 e CPF 833.484.929.04, representante legal constituído nos termos da Procuração SEI 0020855212.

As partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo, tendo em vista a realização do Leilão Público n.º 001/2023, firmar o presente Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, que reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO:

1.1. Por este instrumento as partes firmam o presente Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, declarando o PROMITENTE VENDEDOR que por justo título e de boa fé, é legítimo possuidor do seguinte imóvel:

- Imóvel matriculado sob o n.º 22.382, em 26/10/1999, no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC, situado no bairro Centro, na Rua do Príncipe, n.º 372, contendo área total de terreno de 1.140,00m<sup>2</sup> e 798,22m<sup>2</sup> ocupados pela sede do Ipreville e 341,78m<sup>2</sup> destinados à ocupação pelo Quiosque, fazendo frente no Jardim Nereu Ramos, lado sul, com 45,30m (quarenta e cinco metros e trinta centímetros), limitando-se pelo lado oeste com 25,40m (vinte e cinco metros e quarenta centímetros), com a Rua São Joaquim, e pelo lado leste com 25,30m (vinte e cinco metros e trinta centímetros), com a Rua do Príncipe, fazendo o travessão dos fundos ao norte com 45,30 (quarenta e cinco metros e trinta centímetros), com terras de Eugênio Boehm, ou quem de direito, contendo a área total de 1.140,00m<sup>2</sup> (um mil, cento e quarenta metros quadrados), edificado com uma construção de alvenaria.

1.1.1. Na melhor forma de direito o PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a vender aos PROMITENTES COMPRADORES, que por sua vez se obrigam a comprar, os bens descritos nesta cláusula.

1.1.2. O imóvel arrematado será entregue no estado em que se encontra, confessando expressamente o PROMITENTE 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\$ 4.095.121,45 (quatro milhões, noventa e cinco mil cento e vinte e um reais e quarenta e cinco centavos), acordado o pagamento parcelado, sendo que a quantia de R\$ 409.512,14 (quatrocentos e nove mil quinhentos e doze reais e quatorze centavos) correspondente a 10% (dez por cento) do valor total já foi pago pelo PROMITENTE COMPRADOR em 03/04/2024, a título de arras, por ocasião da arrematação do referido imóvel.

2.1.1. O saldo restante do imóvel, no valor de R\$ 3.685.609,31 (três milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil seiscentos e nove reais e trinta e um centavos), será pago em 120 (cento e vinte) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 30.713,41 (trinta mil setecentos e treze reais e quarenta e um centavos), para taxa de reajuste IPCA + 6% a.a., aplicada mensalmente sobre saldo devedor, distribuída pelas parcelas restantes, vencendo-se a 1ª (primeira) em 20/07/2024 e última parcela em 20/06/2034.

2.1.2. No caso de impontualidade de qualquer das obrigações para com o PROMITENTE 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 IPCA, independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem prejuízo da exigibilidade de toda a dívida e das demais condições contratuais ao PROMITENTE COMPRADOR.

2.1.3. A comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem foi paga pelo arrematante nos termos do item 3.2.5. do edital 001/2023 e não será restituída em caso de descumprimento do(s) demais pagamento(s) pactuado(s).

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO**

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

CNPJ IPREVILLE: 01.280.363/0001-90

Banco do Brasil - 001,

Agência: 3155-0,

Conta Corrente: 1180033-X.

## **CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE**

**4.1.** O PROMITENTE 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE VENDEDOR obriga-se a outorgar ao PROMITENTE COMPRADOR a Escritura definitiva de Compra e Venda do imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira.

5.1.1. A formalização da escritura deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias, após o pagamento da primeira parcela do lance (10% do valor total) e demais obrigações pelo PROMITENTE COMPRADOR estabelecidas no presente contrato.

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

5.1.3. 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE COMPRADOR a qualquer reclamatória de evicção, nos termos do item 1.6. do edital de leilão.

**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 PROMITENTE 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 PROMINENTE 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO DO CONTRATO**

**10.1.** No caso de inadimplemento ou de mora poderá o PROMITENTE VENDEDOR, decorridos mais de 30 (trinta) dias e a seu exclusivo critério, 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.

10.1.1. O PROMITENTE COMPRADOR uma vez rescindido o compromisso, ficará obrigada a devolver imediatamente o imóvel ao PROMITENTE VENDEDOR, se este preferir, nas condições em que o recebeu.

### **CLÁUSULA 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 PROMITENTE VENDEDOR.

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

### **CLÁUSULA 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.

**12.2.** 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

**Guilherme Machado Casali**

Diretor-Presidente

**Felipe Rafael Popovicz**

Gerente Administrativo

Gestor do Contrato

**IAB ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

CNPJ 08.111.520/0001-83

**OLIVEIRA & CASTRO ADVOGADOS ASSOCIADOS**

CNPJ 00.865.900/0001-00

Fernão Sérgio de Oliveira

CPF 833.484.929-04

**Testemunhas:**

Janayna Chupel Neves de Picoli	Suéle Correa Tironi
041.177.859-58	036.785.609-38



Documento assinado eletronicamente por **Suele Correa Tironi, Servidor(a) Público(a)**, em 10/04/2024, às 08:57, 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 **Janayna Chupel Neves de Picoli, Servidor(a) Público(a)**, em 10/04/2024, às 10:30, 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 11/04/2024, às 08:34, 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 **Fernao Sergio de Oliveira, Usuário Externo**, em 15/04/2024, às 10:52, 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 22/04/2024, às 13:19, 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 **0020855397** e o código CRC **B185F5E1**.

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

24.0.087752-6

0020855397v3

0020855397v3