



TERMO DE CONTRATO SEI

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CT_002/2025

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 Rua Otto Boehm n.º 442, Bairro América, CEP 89201-700, em Joinville/SC, neste ato representado por Diretor- Presidente, Sr. Guilherme Machado Casali, CPF n.º 020.***.***-19.

PROMITENTE COMPRADOR

A 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 0024155240.

As partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo, tendo em vista a realização do Leilão Público n.º L_001/2024, 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 localizado na Rua Saguauçu (Servidão Previdência), n. 108, bairro Saguauçu – Joinville – SC, contendo área total do terreno de 6.557,00m², matriculado sob o n.º 34.788 no Livro n.º 3-A/B de Transcrição das Transmissões da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville.

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\$ 5.100.000,00 (cinco milhões cem mil reais)**, acordado o pagamento parcelado, sendo que a quantia de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais) correspondente a 10% (dez por cento) do valor total já foi pago pelo PROMITENTE COMPRADOR em 19/12/2024, a título de arras, por ocasião da arrematação do referido imóvel;

2.1.1. O saldo restante do imóvel, no valor de R\$ 4.590.000,00 (quatro milhões quinhentos e noventa mil reais), será pago em 120 (cento e vinte) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 38.250,00 (trinta e oito mil duzentos e cinquenta reais), para taxa de reajuste INPC + 0,5% ao mês, aplicado mensalmente sobre saldo devedor, distribuída pelas parcelas restantes, vencendo-se a 1ª (primeira) em 20/01/2025;

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 INPC, 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. O depósito deverá ser feito na conta do IPREVILLE;

2.1.3.1. O depósito que trata o subitem anterior deverá ser IDENTIFICADO com o CPF ou CNPJ do Arrematante;

2.1.4. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas estará o proponente, sujeito as sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante/Comprador.

2.1.5. A comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem foi paga pelo arrematante nos termos do item 3.1.2.7. do edital L_001/2024 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 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:

- a) Banco do Brasil - 001;
- b) Agência: 3155-0;
- c) Conta Corrente: 1180033-X;
- d) Identificador: CPF ou CNPJ do depositante.

CLÁUSULA QUARTA – DA POSSE

4.1. O PROMITENTE COMPRADOR será imitido na posse precária do imóvel, imediatamente após a assinatura do presente instrumento, correndo por conta do PROMITENTE COMPRADOR, a partir da data da posse precária, todos os impostos, taxas e demais ônus que sobre ele incidem ou venham a incidir;

4.1.1. A posse definitiva fica sujeita ao pagamento do total do preço.

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 em 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.

5.2. A transferência dos bens leiloados 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.

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

5.4. 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;

5.5. A oferta do bem é efetuada sob a condição “*AD CORPUS*”, termos do parágrafo 3º, do Artigo 500, do Código Civil/2002, sendo o mesmo vendido e entregue no estado em que se encontra. 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;

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 1.7. 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:

8.1.1. 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;

8.1.2. 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:

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. No caso de impontualidade de qualquer das obrigações do Arrematante, 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 Arrematante.

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

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

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.***.***-04

Testemunhas:

Jucemeri Aparecida Fernandes Cabral	Maycol Goudinho
791.***.***-91	021.***.***-04



Documento assinado eletronicamente por **Jucemeri Aparecida Fernandes Cabral, Gerente**, em 14/01/2025, às 10:27, 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 **Maycol Goudinho, Servidor(a) Público(a)**, em 14/01/2025, às 10:41, 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 16/01/2025, às 14:25, 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 16/01/2025, às 15:41, 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 16/01/2025, às 16:53, 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 **0024155286** e o código CRC **58581352**.

Rua Otto Boehm, 442 - Bairro Centro - CEP 89201-700 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br

25.0.009875-8

0024155286v3

0024155286v3