



## EDITAL SEI Nº 0023687615/2024 - IPREVILLE.UAD.ALC

Joinville, 27 de novembro de 2024.

LEILÃO PÚBLICO IPREVILLEL\_001/2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Modalidade: LEILÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <b>Nº: L_001/2024</b> |
| <b>Tipo: MAIOR LANCE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                       |
| <b>fechamento dos Lotes: 19/12/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | <b>Horário: 11h00</b> |
| <b>Local de Realização:</b> O Leilão será realizado na modalidade ONLINE e PRESENCIAL, o fechamento dos lotes dar-se-ão no dia 19/12/2024, às 11h00min, de forma sequencial, no endereço do Ipreville: Rua Otto Boehm, 442, América, Joinville/SC CEP: 89.201-700, assim como online no site: <a href="http://www.krobelleiloes.com.br">www.krobelleiloes.com.br</a> |  |                       |
| <b>MAIORES INFORMAÇÕES, EDITAL COMPLETO E CADASTRO DOS INTERESSADOS,</b> através do site <a href="http://www.krobelleiloes.com.br">www.krobelleiloes.com.br</a> Fone: (47) 99101-1765 e/ou (47) 3045-3663.                                                                                                                                                           |  |                       |

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE – IPREVILLE, autarquia municipal, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 01.280.363/0001-90, doravante denominado IPREVILLE, por sua Comissão de Licitação, torna público que fará realizar LEILÃO PÚBLICO, a ser conduzido pela Leiloeira Oficial, Sra. Sra. Janine Ledoux Krobol Lorenz, para alienação de imóveis descritos no item 1 do presente Edital, de acordo com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427, de 1º 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.** Alienação de imóveis em propriedade do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Joinville, os quais são denominados Garagem e Usina de Asfalto.

**1.2. Especificações dos bens:**

**1.2.1.** Imóveis de propriedade do Ipreville, denominados Garagem e Usina de Asfalto, conforme especificações constantes abaixo:

| Lote | Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Lance mínimo                                                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01   | Imóvel localizado na Rua Saguaiçu (Servidão Previdência), n. 108, bairro Saguaiçu – Joinville – SC, contendo área total do terreno de 6.557,00m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete mil metros quadrados), matriculado sob o nº 34.788 no Livro nº 3-A/B de Transcrição das Transmissões da 1ª Circunscrição da Comarca de Joinville.                                                                                                                                                       | R\$ 2.835.534,00<br>(Dois milhões, oitocentos e trinta e cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais) |
| 02   | Imóvel localizado na Rua Concórdia, nº 1145, Bairro Anita Garibaldi, em Joinville/SC, com área total de 23.043,38m² e área construída de 1.820,17m², registrado sob os nsº 11.676, 6.412 e 4.867, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Observações sobre o lote: No imóvel existem ocupações indevidas por terceiros. De acordo com o relatório de avaliação, o imóvel abrange uma área maior do que apresenta os registros. Regularização e desocupação por conta do adquirente. | R\$ 9.721.722,00<br>(Nove milhões, setecentos e vinte e um mil setecentos e vinte e dois reais)        |

**1.3.** A forma de pagamento dos lotes poderá ser na condição à vista ou à prazo, conforme disposto neste edital;

**1.4.** O leilão será realizado de forma simultânea (ONLINE e PRESENCIAL), na rede mundial de computadores, pelo endereço eletrônico [www.krobelleiloes.com.br](http://www.krobelleiloes.com.br), onde serão aceitos lances a partir da publicação do Edital, e na forma presencial, no dia 19 de dezembro de 2024, às 11h00min, no endereço do Ipreville: Rua Otto Boehm, 442, América, Joinville/SC CEP: 89.201-700.

**1.4.1.** O fechamento dos lotes será lote a lote observando a sequência do edital, onde os participantes online podem disputar com os participantes presenciais em igualdade de condições;

**1.4.2.** Na data final designada para o leilão, abrirá o cronômetro para encerramento do leilão e a cada novo lance captado o sistema prorrogará a disputa em 3 (três) minutos para que os demais participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances, sendo vencedor o último lance ofertado.

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

**1.6.** A Leiloeira e Ipreville não se responsabilizam por eventuais falhas técnicas procedentes da internet. Recomenda-se a utilização do sistema operacional Google Chrome;

**1.7.** 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.

**2. DA PARTICIPAÇÃO**

**2.1.** Poderão participar do presente Leilão, pessoas físicas e jurídicas, desde que, devidamente habilitados:

**2.1.1.** Para participação na forma ON-LINE, os interessados deverão estar devidamente habilitados no site do Leiloeiro;

2.1.1. Aqueles que desejarem habilitar-se na modalidade presencial deverão comparecer na Sede do Ipreville (Sala da Presidência), no endereço Rua Otto Boehm, 442, Bairro América, na cidade de Joinville/SC CEP 89.201-700, 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:**

2.4.1. Empresas cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes da Administração Pública Municipal;

2.4.2. Pessoas físicas ou jurídicas punidas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública do Município de Joinville, durante o prazo estabelecido para a penalidade;

2.4.3. Pessoas físicas ou jurídicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração direta ou indireta, com qualquer órgão Público Federal, Estadual, Municipal ou Distrito Federal;

2.4.4. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

2.4.5. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.4.6. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do Edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

### **3. FORMA DE PAGAMENTO**

**3.1. A forma de pagamento dos lotes poderá ser na condição à vista ou à prazo, conforme disposto no Edital e Termo de Referência;**

#### **3.1.1. Da Venda à Vista**

3.1.1.1. Os lances ofertados à vista devem ter prioridade sob os lances ofertados a prazo;

3.1.1.2. A venda à vista deve prever pagamento integral do lote, por parte do arrematante, ou mediante sinal mínimo de 10% (dez 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;

3.1.1.3. O depósito deverá ser feito na conta do IPREVILLE;

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

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

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

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

#### **3.1.2. Da Venda a Prazo**

3.1.2.1. Somente deverá ser aceito lances na condição a prazo caso não haja nenhuma oferta na condição de à vista;

3.1.2.2. Não havendo disputa na condição de à vista, ocorrerá à disputa nas condições a prazo, onde a melhor oferta de valores e condições de pagamento (número de parcela e entrada) será analisada para homologação;

3.1.2.3. A venda a prazo para os lotes será nas seguintes condições mínimas de pagamento: 10% (dez por cento) do lance em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão e o saldo em até 120 (cento e vinte) vezes iguais e consecutivas, cujo primeiro pagamento dar-se-á em até 30 (trinta) dias a contar da data de pagamento do lance;

3.1.2.4. Para taxa de reajuste: INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) + 0,5% ao mês, aplicado mensalmente sobre saldo devedor;

3.1.2.5. O depósito deverá ser feito na conta do IPREVILLE;

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

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

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

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

#### **3.2. Do Pagamento**

3.2.1. 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:

- a) Banco do Brasil - 001;
- b) Agência: 3155-0;
- c) Conta Corrente: 1180032-1;
- d) Identificador: CPF ou CNPJ do depositante.

3.2.2. É imprescindível que o Arrematante identifique no comprovante de depósito o imóvel a que se refere o pagamento, enviando o comprovante para o e-mail [leiloeira@krobelleiloes.com.br](mailto:leiloeira@krobelleiloes.com.br), em até 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento do termo de arrematação fornecido pela Leiloeira ao final do Leilão.

3.3. É de responsabilidade do Arrematante o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente à Leiloeira, calculado sobre o valor do arremate, a ser depositada no primeiro dia útil subsequente ao arremate, no BANCO DO BRASIL, Ag.0305-0 (Agência ITAJAÍ), Conta Corrente 70.994-8, Janine Ledoux Krobél Lorenz, PIX CPF: 914.622.749-00, em separado do valor do arremate;

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

3.5. O imóvel somente será liberado para transferência após o pagamento integral, via depósito em conta bancária, do valor arrematado, no caso da venda a vista ou do valor da entrada, no caso de venda parcelada;

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

3.7. Em hipótese alguma serão restituídos os valores pagos pelo imóvel arrematados;

3.8. O Leilão será realizado na modalidade ON LINE e PRESENCIAL, com fechamento em 120 (cento e vinte) dias corridos após a publicação do edital;

3.9. Os lances não poderão ser inferiores aos valores estabelecidos pela avaliação mínima, conforme item 1.2.1 deste Edital;

3.10. O imóvel, objeto do Leilão, será alienado pelo maior lance oferecido, igual ou superior ao valor de avaliação média, e cuja proposta estiver de acordo com as especificações do Edital.

3.11. 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.

3.12. Todos os impostos, taxas e demais tributos incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do IPREVILLE e serão assumidos por este, até a data do Leilão;

3.13. 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;

## 4. DO LEILÃO

### 4.1. Data, Horário e Local do Leilão

4.1.1. O Leilão será realizado na modalidade ON LINE e PRESENCIAL, com abertura no dia 19 de dezembro de 2024 às 11h e o fechamento dos lotes dar-se-ão no dia 19 de dezembro de 2024, sequencialmente, a partir das 11h00min, no Site da Leiloeira: [www.krobelleiloes.com.br](http://www.krobelleiloes.com.br) e no endereço: Rua Otto Boehm, 442, América, Joinville/SC CEP: 89.201-700 (Sala da Presidência).

4.1.2. Eventual alteração do endereço de encerramento do leilão, será previamente informado através de publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Joinville e no site da leiloeira ([www.krobelleiloes.com.br](http://www.krobelleiloes.com.br)), com no mínimo 03 (três) dias úteis de antecedência.

### 4.2. Propostas de Arrematação

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

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

4.2.3. Os lances ofertados à vista devem ter prioridade sob os lances ofertados a prazo.

4.2.4. Os lances deverão ser irrevogáveis e irretratáveis, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados;

4.2.5. Sendo a arrematação 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;

4.2.6. No ato da arrematação, deverão ser fornecidas pelo arrematante todas as informações solicitadas pelo comitente ou pelo Leiloeiro designado;

4.2.7. O Arrematante/Comprador pagará, no ato do arremate, título de comissão ao Leiloeiro Oficial o percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo arrematante diretamente ao leiloeiro.

4.2.8. Os bens serão leiloados no estado em que se encontram, não cabendo ao Ipreville qualquer responsabilidade quanto aos consertos, reparos ou providências referente ao transporte de bens leiloados, assim não serão aceitos reclamações posteriores à arrematação até a data do Leilão, bem como não serão aceitas desistências ou devoluções;

## 5. DA TRANSFERÊNCIA DOS BENS

5.1. A formalização da venda dar-se-á, primeiramente, por meio de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda e, posteriormente, por Escritura Pública de Compra e Venda;

5.2. A formalização definitiva da Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser efetivada em até 90 (noventa) dias após a quitação integral do arremate, e cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Comprador, estabelecidas no competente Contrato Particular de Compra e Venda;

5.3. 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.

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

**5.5.** 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.

**5.6.** Todos os impostos, taxas e demais tributos incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do IPREVILLE e serão assumidos por este, até a data do Leilão;

**5.7.** 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;

## **5.8. Do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda**

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

**5.8.1.1.** Certidão Negativa de Débito – CND junto ao INSS;

**5.8.1.2.** Certidão de Regularidade da Situação do FGTS.

**5.8.1.3.** Prova de Regularidade de Situação para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal;

**5.8.1.4.** 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.

**5.8.1.5.** Certidão Negativa do Estado de origem, para Empresas com sede em outro Estado.

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

**5.8.3.** 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 6.19., perderá a quantia dada como garantia, em favor do IPREVILLE, a título de arras, para todos os efeitos legais.

**5.8.4.** A todos os interessados será dado o direito de vistoriar o imóvel descrito no presente Termo de Referência, 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.

**5.8.5.** A assinatura do contrato e demais documentos vinculados a este instrumento, será realizada eletronicamente, mediante login e senha, devendo arrematante providenciar a sua assinatura eletrônica, de acordo com Instrução Normativa nº 183/2023, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 56.185/2023

**5.8.6.** O arrematante interessado em participar da licitação poderá providenciar seu cadastro, com autenticação de conta através do login único "gov.br" para liberação da assinatura eletrônica, de acordo com o que estabelece a carta de serviços disponível no seguinte link: <https://www.joinville.sc.gov.br/servicos/acessar-portal-de-autosservico/>

**5.8.7.** Após declarado vencedor o arrematante deverá estar com o seu usuário externo certificado para efetuar a assinatura eletrônica, nos termos do Decreto Municipal nº 56.185/2023, sob pena de decair do direito de assinar o Contrato e/ou eventuais alterações, sem prejuízo das sanções previstas no edital.

**5.8.8.** É de responsabilidade exclusiva do arrematante a criação de seu cadastro com autenticação de conta através do login único "gov.br" para liberação da assinatura eletrônica.

## **6. DA VISTORIA DOS BENS**

**6.1.** Os itens do leilão serão abertos para visita conforme data estabelecida no edital, sendo em pelo menos 02 (dois) dias úteis antes do certame;

**6.2.** As visitas ocorrerão de segunda a sexta-feira, exceto aos feriados e pontos facultativos, das 8h às 15h no local do imóvel;

**6.3.** Serão permitidas verificações do imóvel somente com agendamento prévio com o Leiloeiro.

## **7. DAS PENALIDADES**

**7.1.** 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;

**7.2.** 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.

**7.3.** 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.

**7.4.** A recusa/falta do pagamento da comissão do Leiloeiro prevista nos itens 3.1.1.5., 3.1.2.7. e 3.3. 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.

7.5. No caso de impuntualidade 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.

## 8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. 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;

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

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

8.4. 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;

8.5. 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;

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

8.7. 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;

8.8. 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;

8.9. Quaisquer outras informações poderão ser obtidas junto à Leiloeira Oficial, a Sra. Janine Ledoux Krobel Lorenz, através dos telefone (47) 99101-1765 e (47) 3045-3663 ou por e-mail leiloeira@krobelleiloes.com.br e site www.krobelleiloes.com.br;

8.10. 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 – CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CT\_XXX/2024

### PROMITENTE VENDEDOR

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE - IPREVILLE, CNPJ nº 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 nº 020.752.189-19.

### PROMITENTE COMPRADOR

A Empresa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com SEDE localizada a Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP XX.XXX-XX, neste ato representada por seu XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, endereço, portador do CPF XXXXXXXXXXXXXXX, representante legal constituído.

OU

Pessoa física XXXXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado à Rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, portadora do RG XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CPF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, casado em regime de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de bens com XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 (\*cláusula a ser utilizada para o pagamento à vista)

2.1. O valor total do imóvel arrematado é de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), tendo sido acordado o pagamento à vista, por parte do PROMITENTE COMPRADOR, por meio de depósito em nome do IPREVILLE, sendo um depósito de 10% (dez por cento), com data de XX/XX/XXXX, a título de arras, por ocasião da arrematação do referido imóvel, e a quitação do saldo remanescente, equivalente a 90% (noventa por cento) do valor total, até xx/xx/xxxx;

2.1.1. No caso de impuntualidade 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;

2.1.2. O depósito deverá ser feito na conta do IPREVILLE;

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

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

2.1.4. A comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem foi paga pelo arrematante nos termos do item 3.1.1.5. do edital L\_001/2024 e não será restituída nos casos de descumprimento do pagamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** (cláusula a ser utilizada para pagamento a prazo)

2.1. O valor total do imóvel arrematado é de R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), acordado o pagamento parcelado, sendo que a quantia de R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) correspondente a 10% (dez por cento) do valor total já foi pago pelo PROMITENTE COMPRADOR em XX/XX/XXXX, a título de arras, por ocasião da arrematação do referido imóvel;

2.1.1. O saldo restante do imóvel, no valor de R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), será pago em XX (xxxxxxxx) parcelas iguais e sucessivas de R\$ XXXXXXXX (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), para taxa de reajuste INPC + 0,5% ao mês, aplicado mensalmente sobre saldo devedor, distribuída pelas parcelas restantes, vencendo-se a 1ª (primeira) em XX/XX/XXXX;

2.1.2. No caso de impuntualidade 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 às 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: 1180032-1;

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;

(NO CASO DE PAGAMENTO A VISTA)

5.1.1. 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 PROMITENTE COMPRADOR estabelecidas no presente contrato.

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;

(NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO)

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.

## **CLÁUSULA 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 impuntualidade 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**

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

PROMITENTE COMPRADOR  
CNPJ XX.XXX.XXX/XXXX-XX  
PROCURADOR  
CNPJ XX.XXX.XXX/XXXX-XX  
CPF XXX.XXX.XXX-XX

Testemunhas:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| XXXXXXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| XXX.XXX.XXX-XX     | XXX.XXX.XXX-XX     |



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Machado Casali, Diretor (a) Presidente**, em 27/11/2024, às 09:26, 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 **0023687615** e o código CRC **C84481BE**.