

**TERMO DE REFERÊNCIA - ALIENAÇÃO DE BENS SEI Nº 0023674469/2024 - IPREVILLE.UAD.ALC****1. 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.

2. Especificações dos bens:

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 Saguau (Servidão Previdência), n. 108, bairro Saguau – Joinville – SC, contendo área total do terreno de 6.557,00m ² (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 (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 23.043,38m ² e área construída de 1.820,17m ² , 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 (Nove milhões, setecentos e vinte e um mil setecentos e vinte e dois reais)

3. Prazo e forma de entrega dos bens arrematados:

3.1. Após o pagamento integral do lance, para ofertas a vista, o arrematante poderá tomar posse do imóvel.

3.2. Para o pagamento parcelado, após o pagamento do valor de entrada (10% do lance total), o arrematante poderá tomar posse do imóvel.

4. Local de entrega e horário:**4.1. CONDIÇÕES PARA RETIRADA E TRANSFERÊNCIA DOS BENS**

4.1.1. 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;

4.1.2. 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;

4.1.3. 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.

4.1.4. 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. Endereço para visitação:

5.1. Os itens do leilão são abertos para visita o conforme data estabelecida no edital, sendo em pelo menos 02 (dois) dias úteis antes do certame;

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

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

6. Condições gerais:

6.1. O leilão deverá ser realizado de forma ON LINE e PRESENCIAL, sendo o leiloeiro o responsável pelo fornecimento do site e local para o dia do fechamento dos lances. O fechamento dos lotes deverá ser de forma simultânea, onde os participantes online podem disputar com os participantes presenciais;

6.2. Os lances deverão ser irrevogáveis e irretiráveis, 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;

6.3. 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;

6.4. Poderão participar do 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 do leilão com antecedência de 30 (trinta) minutos para a realização do cadastro/habilitação;

6.5. Será 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;

6.6. A forma de pagamento dos lotes poderá ser na condição à vista ou à prazo, conforme disposto Termo de Referência;

6.6.1. Forma de Pagamento: Da Venda à Vista

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

6.6.1.2. 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;

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

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

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

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

6.6.1.7. 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;

6.6.2. Forma de Pagamento: Da Venda a Prazo

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

6.6.2.2. 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 automaticamente pela plataforma de leilões, que continuará a disputa;

6.6.2.3. 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;

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

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

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

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

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

6.6.2.9. 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.

6.7. Do Pagamento

6.7.1. 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.

6.7.2. É imprescindível que o arrematante envie o comprovante para o leiloeiro em até 02 (dois) dias úteis depois de recebido o termo de arrematação fornecido pelo Leiloeiro ao final do Leilão.

6.8. São de responsabilidade dos Arrematantes 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;

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

6.10. 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;

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

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

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

6.14. Os lances não poderão ser inferiores aos valores estabelecidos pela avaliação mínima, conforme item 2.1. deste Termo de Referência;

6.15. 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.

6.16. 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.

6.17. 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;

6.18. 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;

6.19. Do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda

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

6.19.1.1. Certidão Negativa de Débito – CND junto ao INSS;

6.19.1.2. Certidão de Regularidade da Situação do FGTS.

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

6.19.1.4. Atos Constitutivos (Estatutos, Contrato Social, Registro Comercial), devidamente registrados no Cartório de Registro de Pessoas Cíveis com todas as alterações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores, se for o caso.

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

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

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

6.21. 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.

6.22. 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;

6.23. 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.

6.24. 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.

6.25. Das sanções

6.25.1. 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.

6.25.2. 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.

6.25.3. 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.

6.25.4. A recusa/falta do pagamento da comissão do Leiloeiro prevista nos itens 6.6.1.5., 6.6.2.7. e 6.8. 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.

6.25.5 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.



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Wandersee de Souza, Servidor(a) Público(a)**, em 26/11/2024, às 10:00, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Rafael Popovicz, Gerente**, em 26/11/2024, às 11:50, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, 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 26/11/2024, às 12:03, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, 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 **0023674469** e o código CRC **80F3C239**.

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

24.0.241614-3

0023674469v3