

PROCESSO LICITATÓRIO Nº144/2025

MODALIDADE - LEILÃO PÚBLICO Nº 4/2025

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL - LOTE URBANO Nº 04 DA QUADRA 65, LOTEAMENTO BELA VISTA

O Município de Águas Frias, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ sob o nº 95.990.180/0001-02, com sede administrativa na Rua Sete de Setembro, nº 512, Centro, Águas Frias/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Wesley Terribile, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **LEILÃO PÚBLICO**, na forma da **Lei Federal nº 14.133/2021**, em especial os arts. 6º, inciso XL, 17, inciso I, 18, 53, inciso V, Decreto Municipal nº83/2024 e demais disposições aplicáveis, visando à alienação de bem imóvel, mediante as condições estabelecidas neste edital.

1. PREÂMBULO

1.1. Objeto: Alienação de Bem Imóvel, pertencente ao Patrimônio Público Municipal (Art. 76, I da Lei nº 14.133/2021), sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 1.434/2025.

I - Regime legal:

- a) Lei nº 14.133/2021;
- b) Lei Ordinária Municipal nº 1.434/2025;
- c) Lei Ordinária Municipal nº 1.396/2024
- d) Decreto Municipal nº 161/2025;
- e) Decreto Municipal nº83/2024
- f) Decreto Municipal nº84/2024

II - Modalidade:

- a) Leilão (art. 6º, XL e art. 76, I da Lei nº 14.133/2021)

III - Critério de Julgamento:

- a) Maior Lance (art. 6º, XL da Lei nº 14.133/2021) (Art. 33, V), com intervalo mínimo de lances de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

IV- Forma:

- a) Eletrônico (Art. 17, § 2º).

V – Plataforma: www.portaldecompraspublicas.com.br

i - Qualquer dúvida em relação ao acesso no sistema operacional, poderá ser esclarecidos através do e-mail fornecedor@portaldecompraspublicas.com.br ou pela Central de Atendimento pelo telefone 61 3003-5455

- a) O cadastro deverá ser feito no Portal de Compras Públicas, no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br;
- b) O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a esta licitação.
- c) O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluía a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.
- d) É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2. DO OBJETO

O presente Leilão Público tem por objeto a **alienação do bem imóvel** de propriedade do Município de Águas Frias, descrito a seguir:

- **Descrição:** LOTE URBANO Nº 04 DA QUADRA 65, LOTEAMENTO BELA VISTA
- **Localização:** Rua José Maito, Loteamento Bela Vista, Águas Frias-SC
- **Área Total:** 4.491,86 m² (quatro mil quatrocentos e noventa e um metros e oitenta e seis centímetros quadrados)
- **Benfeitorias/Acessões:** Barracões industriais edificadas com área construída total de aproximadamente 1.743,64 m²
- **Matrícula:** nº 3.668 do Ofício de Registro de Imóveis de Coronel Freitas-SC
- **Terreno:** Número do Patrimônio 5304
- **Edificação:** Número de Patrimônio 4148

3. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA

3.1. O imóvel será leilado pelo valor **mínimo de avaliação**, estabelecido por laudo técnico de avaliação homologado, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021:

- **Valor mínimo de venda (lance inicial):** R\$ 326.015,19 (trezentos e vinte e seis mil e quinze reais e dezenove centavos)

Observação: O lance inicial é o valor mínimo a ser pago ao Município. Além do valor a ser pago ao Município tem o valor que o Arrematante deverá ser pago diretamente à empresa concessionária do direito de uso do imóvel.

3.1.1. O valor a ser registrado no sistema o portal de compras Públicas será somente da parte que compete o pagamento ao Município.

3.2. Não serão aceitos lances inferiores ao valor mínimo estabelecido.

3.3. O arrematante deverá observar que, além do valor pago ao município, deverá comprovar o pagamento de R\$ 690.278,55 (seiscentos e noventa mil duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos) referente a parte realizada pela empresa que tem a concessão atual do direito de uso do imóvel, referente aos investimentos (benfeitorias/acessões) feitos por ela sobre o imóvel. Referido pagamento será feito no mesmo prazo estipulado para pagamento do lance da arrematação e deverá ser comprovado no processo por meio de depósito bancário em favor da empresa concessionária, recibo ou documento equivalente que comprove de forma inequívoca o pagamento.

3.3.1. Os dados para pagamento a concessionária deverão ser solicitados no e-mail: licitacoes@aguasfrias.sc.gov.br. O comprovante de pagamento deverá ser enviado no mesmo e-mail.

4. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DO LEILÃO

- **Data/horário limite para apresentação/registro da PROPOSTA INICIAL:**

a) Até dia 30/10/2025

b) Até às 08h15min (horário de Brasília/DF)

- **Data/horário da sessão pública:**

a) Dia 30/10/2025

b) Às 08h30min (horário de Brasília/DF)

Local: eletrônico - www.portaldecompraspublicas.com.br

- **Leiloeira:** Cristiane Rottava Busatto (servidora público municipal)

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos seguintes requisitos:

- Maiores de 18 anos ou emancipados, no caso de pessoa física;
- Inscrição regular no CNPJ/MF, no caso de pessoa jurídica;

- Não estar impedido de contratar com a Administração Pública, conforme art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Cabe ao arrematante a responsabilidade pela adequada utilização, na forma da legislação pertinente, inclusive, no que se refere ao cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhe observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.

5.3. Não poderão participar do LEILÃO:

5.3.1 Menores de 18 (dezoito), salvo se forem emancipados(as);

5.3.2 Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for.

5.3.3 Membros da Comissão de Licitação.

5.3.4 Os licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas neste Termo de Referência, no edital e na legislação pertinente reguladora da matéria.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento do valor do bem arrematado deverá ser feito:

- 6.1. No prazo de 3 (três) dias úteis após a homologação do resultado do leilão, mediante depósito ou transferência bancária na seguinte conta de titularidade do município: **Banco 001 (Banco do Brasil), Agência 5395-3, Conta-corrente 8497-2.**
- 6.2. Caso o arrematante seja o concessionário atual do direito de uso do imóvel, o pagamento poderá ser realizado em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, conforme autorizado pelo Termo de contrato nº 151/2019, decorrente do processo licitatório nº 93/2019, modalidade Concorrência Pública 03/2019, Lei Municipal 557/2002, Lei Municipal 1.369/2024 e Lei Municipal 1.434/2025.
- 6.3. Sobre as parcelas incidirá correção monetária a incidir anualmente, em janeiro de cada ano, pelo acumulado no ano anterior no índice oficial adotado pelo Município para atualização dos tributos municipais (IPCA), sem incidência de juros.
- 6.4. Em caso de inadimplência em número de parcelas que não importe na rescisão na forma do item 10.8, haverá incidência de multa de 2% sobre a parcela inadimplida, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária conforme item 6.3.
- 6.5. A opção pelo pagamento parcelado deverá ser manifestada no prazo de até 3 (três) dias úteis após a homologação do leilão, de forma escrita, devendo o concessionário informar o número de parcelas que deseja.
- 6.6. **O arrematante deverá observar que, além do valor pago ao município, deverá comprovar o pagamento de R\$ 690.278,55 (seiscentos e noventa mil duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos) à empresa concessionária do direito de uso do imóvel, referente aos investimentos feitos por ela sobre o imóvel. Referido pagamento será feito no mesmo prazo estipulado para pagamento do lance da arrematação e deverá ser comprovado no processo por meio de depósito bancário em favor da empresa concessionária, recibo ou**

documento equivalente que comprove de forma inequívoca o pagamento. Caso descumprida esta condição, a proposta será desclassificada.

6.7. As custas de transferência, ITBI, taxas cartorárias e demais encargos decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do arrematante.

7. DA HABILITAÇÃO:

Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021 não haverá fase de habilitação, apenas observado que o Não estar impedido de contratar com a Administração Pública, conforme art. 155 da Lei nº 14.133/2021, condição que poderá ser verificada previamente à homologação do processo licitatório.

8. DOS LANCES:

8.1. Os lances serão ofertados exclusivamente pelo Portal de Compras Públicas - www.portaldecompraspublicas.com.br;

8.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

8.3. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

8.4. O usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

8.5. Caso algum lance seja recebido nos 02 (dois) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 02 (dois) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 02 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

8.6. O valor do lance inicial não poderá ser inferior ao da avaliação;

8.7. O intervalo de lances será de no mínimo 500,00 (quinhentos reais);

8.8. O Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas neste Edital.

8.9. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento das plataformas contratadas.

8.10. O Município não se responsabiliza por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

8.11. Ao dar o lance o interessado deverá observar o preço total do imóvel, considerando o valor adicional a ser pago na forma do item 6.6

9. DO JULGAMENTO

9.1. O julgamento será realizado pelo critério de **maior lance**, respeitado o valor mínimo de avaliação.

9.2. Terá direito de preferência o atual concessionário do direito de uso do imóvel, de modo que em caso de empate será considerado vencedor, ainda que opte pelo pagamento parcelado.

9.3. A opção pelo pagamento parcelado (exclusiva ao concessionário) não retira o direito de preferência.

9.4. As pessoas físicas dos sócios da empresa concessionária poderão participar do leilão nas mesmas condições da pessoa jurídica, gozando do direito de preferência e possibilidade de pagamento de forma parcelada.

9. DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

O resultado do leilão será homologado pela autoridade competente do Município de Águas Frias, que adjudicará o bem ao licitante vencedor, após a verificação da regularidade dos documentos e do cumprimento das condições editalícias.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do objeto contratado/arrematado;
- b) dar causa à inexecução parcial objeto contratado/arrematado que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do objeto contratado;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 10.1. deste edital as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa, na forma estabelecida neste edital.
- c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

10.3. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 10.2. do presente Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

10.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 10.2 do presente Edital.

10.5. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do objeto contratado/arrematado, na hipótese de tratamento de dados pessoais sensíveis com o objetivo de obter vantagem econômica, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa da CONTRATADA, em razão da Lei Federal nº 13709/18.

10.6. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do objeto contratado/arrematado, na hipótese de descumprimento da obrigação de zelo no tratamento dos dados pessoais da pessoa natural vinculada à CONTRATANTE, ou em caso de tratamento de dados sem o consentimento específico e destacado por termo de compromisso, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa da CONTRATADA, em virtude da em razão da Lei Federal nº 13709/18.

10.7. O licitante vencedor estará sujeito também:

- a) - à perda de caução, se houver, em favor da Administração Pública Municipal.
- b) Reversão do bem para o município no caso de rescisão pelo inadimplemento, hipótese em que não será admitida a participação do licitante vencedor, conforme disposto no art. 897 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, que institui o Código de Processo Civil. A proibição de participação do novo leilão se estende às pessoas físicas da pessoa jurídica arrematante.

10.8. No caso de opção pela compra de forma parcelada, o atraso de 6 (seis) parcelas, consecutivas ou não, ensejará no vencimento antecipado de todas as demais, na rescisão do contrato e aplicação da cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do município.

10.9. A rescisão por inadimplência na forma do item anterior implicará em multa de 15% (quinze por cento) sobre o montante inadimplido, além de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA.

10.10. Em caso de inadimplência em número de parcelas que não importe na rescisão na forma do item 10.8, o valor da parcela será corrigido na forma do item 6.4 do presente edital.

11. . DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:

11.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10min (dez minutos), de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

11.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento, nos termos do edital.

11.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de divulgação da interposição do recurso.

11.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

11.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

11.6. Na hipótese de ocorrência da preclusão prevista no caput, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

12. ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

12.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da legislação vigente ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo

protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame (art. 164 da Lei nº 14.133/2021).

12.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame (art. 164, p. ú. da Lei nº 14.133/2021).

12.3. Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas (art. 55, § 1º da Lei nº 14.133/2021).

13. VISTORIA DO BEM IMÓVEL

13.1 A visita e vistoria ao imóvel fica franqueada aos interessados, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o arrematante não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto às características ou situação do bem, cabendo, portanto, a verificação.

13.2 Até 03 (três) dia antes da data limite para proposta, os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para engenharia@aguasfrias.sc.gov.br, (Eng. Marlon Muller) ou pelos telefones (49) 3332 0033 49 99197 3621 manifestando o interesse em visitar o imóvel, indicando a qual lote se refere, com nome, RG e telefone de quem irá realizar a vistoria.

13.3. O imóvel estará disponível para visita nos dias úteis, das 07:30h às 11:30h, mediante agendamento prévio pelo e-mail: engenharia@aguasfrias.sc.gov.br

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. A participação no leilão implica aceitação integral e irrevogável das condições deste edital;

14.2. Fica consignado que o concessionário de direito de uso do imóvel que gozará do direito de preferência e opção pela compra parcelada é a empresa PRÉ METAL PRÉ MOLDADOS LTDA, CNPJ nº 01.134.900/0001-94;

14.3. O Município se reserva o direito de revogar ou anular o presente certame, nos termos legais;

14.4. Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas junto à Comissão Permanente de Licitações, no endereço acima, ou pelo telefone licitacoes@aguasfrias.sc.gov.br

Águas Frias-SC, 03 de outubro de 2025.

WESLEY TERRIBILE
Prefeito Municipal

Jhonas Pezzini
Assessor Jurídico
OAB/SC 33.678

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL Nºxx/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº144/2025

MODALIDADE: LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO Nº4/2025

- **OBJETO:** ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL - LOTE URBANO Nº 04 DA QUADRA 65, LOTEAMENTO BELA VISTA

Pelo presente instrumento particular de contrato de alienação de bem imóvel, de um lado:

MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 95.990.180/0001-02, com sede administrativa na Rua Sete de Setembro, nº 512, Centro, Águas Frias/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Wesley Terribile, doravante denominado simplesmente MUNICÍPIO;

E, de outro lado:

[NOME COMPLETO DO ARREMATANTE], \[nacionalidade], \[estado civil], \[profissão], portador do CPF nº \[xxx.xxx.xxx-xx] e do RG nº \[xxxxxxxx], residente e domiciliado à \[endereço completo], ou, no caso de pessoa jurídica, **\[Razão Social]**, inscrita no CNPJ sob o nº \[xx.xxx.xxx/0001-xx], com sede à \[endereço completo], neste ato representada por seu representante legal \[nome e qualificação], doravante denominado simplesmente ARREMATANTE;

Resolvem celebrar o presente CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 1.434/2025 e demais normas pertinentes, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a alienação, por leilão público, do bem imóvel de propriedade do MUNICÍPIO, arrematado pelo ARREMATANTE, conforme descrição a seguir:

- **Descrição:** LOTE URBANO Nº 04 DA QUADRA 65, LOTEAMENTO BELA VISTA
- **Localização:** Rua José Maito, Loteamento Bela Vista, Águas Frias-SC
- **Área Total:** 4.491,86 m² (quatro mil quatrocentos e noventa e um metros e oitenta e seis centímetros quadrados)
- **Benfeitorias/Acessões:** Barracões industriais edificadas com área construída total de aproximadamente 1.743,64 m²
- **Matrícula:** nº 3.668 do Ofício de Registro de Imóveis de Coronel Freitas-SC

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O imóvel foi arrematado pelo valor total de R\$ XXXXXXXXXXXX conforme lance vencedor no Leilão Público Eletrônico nº 4/2025, promovido pelo MUNICÍPIO.

2.2. O pagamento será efetuado:

**** () À vista****, em parcela única, no prazo de até ****3 (três) dias úteis**** após a homologação do resultado, mediante depósito na conta:

- * Banco: Banco do Brasil (001)
- * Agência: 5395-3
- * Conta Corrente: 8497-2
- * Titularidade: Município de Águas Frias

**** () Parcelado****, exclusivamente para o atual concessionário do direito de uso (PRÉ METAL PRÉ MOLDADOS LTDA, CNPJ nº 01.134.900/0001-94), conforme as seguintes condições:

- a) Pagamento em até ****60 (sessenta)**** parcelas mensais e consecutivas;
- b) Correção monetária anual com base no IPCA acumulado do ano anterior;
- c) Em caso de atraso em até 5 parcelas (não consecutivas), incidirão:

- * Multa de 2% sobre o valor da parcela inadimplida;
- * Juros de mora de 1% ao mês;
- * Correção monetária conforme índice acima.

2.3. O pagamento da quantia de **R\$ 690.278,55 (seiscentos e noventa mil duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos)**, referente aos investimentos realizados pela empresa concessionária, deverá ser realizado pelo ARREMATANTE diretamente à mesma, no mesmo prazo estipulado para pagamento ao MUNICÍPIO, mediante comprovação documental no processo administrativo, caso a ARREMATANTE não seja ela própria.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

3.1. A transferência da titularidade do imóvel ao ARREMATANTE será feita por meio de escritura pública definitiva, após:

- a) Pagamento integral do valor estipulado (ou da primeira parcela, no caso de parcelamento);
- b) Comprovação do pagamento à empresa concessionária (item 2.3);
- c) Cumprimento de todas as exigências legais e cartorárias.

3.2. Todas as despesas decorrentes da transferência da propriedade, tais como ITBI, taxas cartorárias e registros, serão de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE.

3.3. Compete ao ARREMATANTE a averbação das benfeitorias sobre o imóvel.

3.4. Compete ao ARREMATANTE, caso não seja o concessionário atual, intermediar junto a este para desocupação do imóvel e assunção da posse.

CLÁUSULA QUARTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

4.1. Teve direito de preferência na arrematação o atual concessionário do direito de uso do imóvel, a empresa PRÉ METAL PRÉ MOLDADOS LTDA (01.134.900/0001-94), conforme previsão editalícia.

4.2. A arrematação com pagamento parcelado somente foi autorizada em favor da empresa concessionária ou de seus sócios, conforme edital.

CLÁUSULA QUINTA – DAS SANÇÕES E DA RESCISÃO

5.1. A inadimplência no pagamento de 6 (seis) parcelas, consecutivas ou não, implicará no vencimento antecipado das demais, na rescisão do presente contrato e na reversão do imóvel ao patrimônio do Município, nos termos do edital e da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento, o ARREMATANTE:

- a) Arcará com multa de 15% (quinze por cento) sobre o montante inadimplido;
- b) Estará sujeito à aplicação de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA;
- c) Terá vedada sua participação em nova alienação do mesmo bem, conforme art. 897 do CPC.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES

6.1. O ARREMATANTE declara ter plena ciência das condições do imóvel, conforme visitaçãofacultada pelo Município, bem como das obrigações decorrentes deste contrato e do edital do leilão.

6.2. Declara, ainda, não estar impedido de contratar com a Administração Pública.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. O presente contrato rege-se integralmente pelo edital de leilão eletrônico nº 4/2025, o qual integra este instrumento por referência, de modo que todas as condições estabelecidas nele ficam fazendo parte integrante do contrato.

7.2. A eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais não implicará novação ou renúncia de direitos.

7.3. Este contrato obriga as partes e seus sucessores, a qualquer título.

7.4. Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e impostos incidentes sobre os bens arrematados, sendo que as plataformas contratadas não tem qualquer responsabilidade pela entrega do(s) bem(s) arrematado(s) ao(s) arrematante(s).

7.5. Ficam a encargo do arrematante, as desocupações do imóvel, reformas que ocasionem alteração nas quantidades ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso.

CLÁUSULA OITAVA – FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

8.1. A formalização da alienação ocorrerá mediante a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, após a quitação integral do objeto arrematado.

8.2. Divergências entre a real situação do bem e sua documentação (quanto a especificações, área, metragens, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outra), ou para a sua regularização envolvendo a abertura de Matrículas, subdivisão, retificação de área ou de metragens, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua/endereço porventura incorretos, colocação/reposição/regularização de divisas (secas e/ou outras), ou restrições de caráter ambiental, todas as gestões, providências, documentos e despesas necessárias à transferência de propriedade do bem arrematado/adquirido, etc., inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que integravam ou que deveriam integrar o bem na sua origem, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e às expensas do arrematante/adquirente, não cabendo pleitear redução do preço ou compensação, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do Município de Águas Frias.

8.3. partir da data da arrematação/aquisição, independente da assinatura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda é de responsabilidade do arrematante/adquirente o pagamento de impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza (IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural e outros), faturas de energia elétrica, de água e de condomínio, se houverem, e quaisquer outras não relacionadas, incidentes sobre o bem arrematado/adquirido.

8.4. A transmissão da Escritura Pública de Compra e Venda fica condicionada à plena quitação do valor constante na cláusula segunda, sendo que em caso de pagamento parcelado a escritura será lavrada com cláusula resolutiva de reversão pelo inadimplemento.

8.5. Caberá ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) a iniciativa e os meios necessários à lavratura e registro da escritura pública, inclusive quanto à obtenção de guias e demais documentos pertinentes.

8.6. Todas as despesas que decorrerem da lavratura da Escritura Pública e respectivos registros correrão por conta do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), bem como impostos, taxas, emolumentos e afins.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização da execução do contrato será exercida pela Administração do Município de Águas Frias/SC, com o objetivo de assegurar o cumprimento dos encargos previstos nesse Contrato e demais regramentos constantes no Edital, o qual deu causa a presente concorrência.

9.2. A fiscalização compreenderá a observância das especificações técnicas, parâmetros e padrões de qualidade estabelecidos nesse Contrato.

9.3. A fiscalização e o acompanhamento da execução deste contrato será realizada pelo Sr. Wanderlei Cardozo da Silva.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca de Coronel Freitas, Estado de Santa Catarina, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal.

Águas Frias/SC, xxx de xxx de 2025.

MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS
Wesley Terribile – Prefeito Municipal

ARREMATANTE
Representante

Testemunhas:

2. Nome:
CPF:

3. Nome:
CPF:

JHONAS PEZZINI
Assessor Jurídico
OAB/SC 33678