



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
PREFEITURA MUNICIPAL

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Nº 05-2024

CONTRATO COMPRA E VENDA Nº 05/2024, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS-SC, E **C-TEC IND. E COM. IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.**

O MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 80.637.457/0001-40, com sede na Avenida Getúlio Vargas, 815, Centro na cidade de Jardinópolis – SC, neste ato representado(a) pelo(a) seu Prefeito Municipal Sr. MAURO FRANCISCO RISSO, doravante denominado “COMPROMISSÁRIO VENDEDOR”, e o(a) **C-TEC IND. E COM. IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA**, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº **19.815.142/0001-35**, sediado(a) na **LINHA BARRINHAS, SNº, BARRAÇÃO INDUSTRIAL, RURAL**, em **JARDINÓPOLIS-SC** doravante designado “COMPROMISSÁRIO COMPRADOR”, neste ato representado(a) por **FÁBIO AUGUSTO GREGORY, REPRESENTANTE LEGAL**, conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 03/2024, Leilão nº 01/2024 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei Complementar Nº 118/2023 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Compra e Venda de imóvel na área industrial, decorrente do Leilão Eletrônico nº 01/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL, CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 118/2023 DE 28 DE SETEMBRO DE 2020, DE FRAÇÃO DE ÁREA DE 10.619,00 M² DE PARTE DO LOTE RURAL Nº 406 E Nº 393, DA SECÇÃO OURO, COM ÁREA TOTAL DE 39.284,00 M², LOCALIZADO NA LINHA BARRINHAS, INTERIOR DO MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS, CONTENDO DUAS BENFEITORIAS/BARRAÇÕES INDUSTRIAIS, conforme especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência constante do Anexo III do Edital.

1.1. O objeto do presente instrumento é a Alienação de Bens imóveis localizados no município de Jardinópolis-SC, os quais possuem as seguintes características;

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR ARREMATADO
01	<p>FRAÇÃO DE ÁREA DE 10.618,00M² (dez mil seiscentos e dezoito metros quadrados) de Parte do Lote Rural nº 406 e nº 393, da Secção Ouro, com área total do imóvel de 39.284,00m² (trinta e nove mil duzentos e oitenta e quatro metros quadrados), em condomínio, localizado na linha Barrinhas, interior do município de Jardinópolis, matrícula do imóvel nº 4.327, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Coronel Freitas-SC., contendo duas benfeitorias (barracões industriais) com as seguintes dimensões:</p> <p>i) Barracão Industrial, com área total de 1.003,25m² (um mil e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados) - ano da edificação: 2009- número de patrimônio 4581;</p> <p>ii) Barracão Industrial com área de 806,34m² (oitocentos e seis metros e trinta e quatro centímetros quadrados) ano edificação: 2004, - número do patrimônio 3473.</p>	R\$ 1.055.000,00 (um milhão e cinquenta e cinco mil reais)



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
PREFEITURA MUNICIPAL

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS VINCULAÇÕES

2.1. O outorgante comprador recebe por este instrumento particular, a venda dos referidos imóveis, nos termos do que dispõe a Lei Complementar Nº 118/2023, de 11 de dezembro de 2023 e o Decreto Nº 6.481/2023, de 23 de dezembro de 2023 são partes integrantes do processo de licitação e passam a integrar este contrato.

2.2. Nos casos de omissões e dúvidas oriundas do presente Contrato Administrativo de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, prevalecem às disposições editalícias do Leilão nº 001/2024 sobre as contratuais. Nos demais casos não previstos em nenhum dos dois instrumentos, devem ser observados os ditames das Lei 14.133/21 e demais legislações aplicáveis à espécie.

2.3. São partes integrantes do presente contrato, as quais encontram-se integralmente vinculadas as partes:

2.3.1. Edital de LEILÃO Nº 001/2024;

2.3.3. Demais anexos que vinculam ao Edital.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DA POSSE

3.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, neste ato, declara que recebeu, a posse do imóvel acima caracterizado, no estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.055.000,00 (um milhão e cinquenta e cinco mil reais), de acordo com a Proposta Comercial apresentada no LEILÃO Nº 001/2024, realizada pelo Poder Executivo do Município de Jardinópolis-SC, Estado de Santa Catarina.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Em decorrência da posse ora transmitida, O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a pagar à cedente, pelo imóvel mencionado, o valor total de R\$ 1.055.000,00 (um milhão e cinquenta e cinco mil reais) da seguinte forma:

4.1.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR confessa em favor do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR a dívida acima correspondente ao item 1, 2 e 3 do valor que será pago à vista ou parcelado, sendo em caso de parcelamento, uma entrada no valor de 50% (cinquenta por cento) correspondente ao valor de R\$ 527.500,00 (quinhentos e vinte e sete mil e quinhentos reais) no prazo máximo de no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da data do Leilão, e 10 (dez) prestações iguais no valor de R\$ 52.750,00 (cinquenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais), vencendo a cada 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste contrato.

4.2. A vigência do presente contrato será de 12 meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos termos da lei 14.133/21, desde que de comum acordo entre as partes com a apresentação de justificativa por parte do comprador.

4.3. Após o final do pagamento o arrematante deverá solicitar a rescisão dos contratos de Concessão de Uso nº 115/2017 e contrato nº 050/202 e assim proceder a escrituração do bem.

4.4. O pagamento poderá ser realizado através de depósito/transferência/pix no Banco do Brasil (001), conta corrente 28470-x, agência 5430-5, CNPJ 01.566.621/0001-08, devendo ser corretamente identificado o ARREMATANTE e o respectivo CNPJ/CPF. (Em caso de depósito via pix a chave será o número de agência e conta do Município).

CLÁUSULA QUINTA - DO INADIMPLENTO E DA RESCISÃO

5.1. Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública ao comprador após a quitação integral do imóvel, e em caso de inadimplência, o Município retomar o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador, servido o valor pago a título de multa compensatória/contratual.



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
PREFEITURA MUNICIPAL

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR

- 6.1. Fornecer ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, todas as informações relacionadas com o objeto do presente contrato.
- 6.2. Fiscalizar e exigir o cumprimento de todas as obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
- 6.3. Cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- 6.4. Transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel alienado, nos casos e prazos previstos neste contrato, ficando as custas às suas expensas, sendo que o Arrematante tem pela ciência, nos termos descritos no Edital, que o imóvel/Barracões Industriais encontram-se ocupados por Empresa que detém o direito de uso, por meio de contrato de concessão, nos termos do Contrato Administrativo nº 115/2017, com prazo de vigência até a data de 03/10/2027 e Contrato Administrativo nº 050/2020, com prazo de vigência até a data de 28/09/2030. Portanto, em caso de negativa do Concessionário pela rescisão amigável, o comprador/arrematador somente tomará posse do bem imóvel após o término da vigência dos contratos, tendo em vista a garantia de segurança jurídica contratual e evitar prejuízo a terceiro.
- 6.5. Conforme descrito no tópico anterior, a restrição quanto a posse do imóvel poderá constar na escritura pública.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

- 7.1. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;
- 7.2. Responsabilizar-se por todos os tributos e demais encargos diretos e indiretos incidentes sobre o imóvel alienado a partir da data de assinatura do presente contrato, os quais deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, reservando-se o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação, sob pena de rescisão contratual.
- 7.3. Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;
- 7.4. Adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- 7.5. Além de promover os pagamentos, providenciar a transferência do imóvel e o registro da escritura pública junto aos cartórios competentes.
- 7.6. Arcar com todos os custos diretos e indiretos relacionados à transferência do imóvel para a sua titularidade, tais como taxas e despesas cartoriais, tributos incidentes sobre a operação e quaisquer outras que se fizerem necessárias.
- 7.7. Estar ciente que a posse do imóvel está vinculado ao término ou rescisões dos contratos de cessão de uso existentes para o imóvel conforme descrito no item 6.4.

CLÁUSULA OITAVA – DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO

- 8.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR compromete-se, por si e seus sucessores, a providenciar o registro do Título Definitivo (ou da Escritura Pública) junto aos órgãos imobiliários competentes no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da sua emissão (ou outorga), sob pena de rescisão contratual, passível de reintegração de posse imediata, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com a incidência das respectivas taxas judiciárias, custas processuais e honorários de advogado num quantum de 20% (vinte pontos percentuais) sobre



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
PREFEITURA MUNICIPAL

o valor da causa, em que será concedido ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o prazo de 30 (trinta) dias para reter as benfeitorias, sem direito a indenizações, findo o prazo o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR fica automaticamente autorizado a limpar o imóvel e proceder nova venda do mesmo, observado o valor da prévia avaliação.

8.2 Havendo parcelamento do valor da compra, a transferência de propriedade somente ocorrerá após a quitação integral do valor da arrematação.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1. Caso o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR descumpra qualquer das cláusulas constantes do presente contrato, estará sujeito, independentemente da possibilidade de perda da caução concedida, às seguintes sanções administrativas:

9.1.1. Advertência;

9.1.2. Multa Compensatória;

9.1.3. Impedimento de licitar e contratar;

9.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

9.2. As sanções previstas nos subitens 9.1.1, 9.1.3 e 9.1.4 do item anterior poderão ser aplicadas juntamente com a subitem 9.1.2, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

9.3. As multas serão aplicadas conforme descrição no edital nos termos da Lei nº 14.133/2021

9.4. Em caso de aplicação de multa o valor será descontado dos valores pagos pelo arrematante.

9.4.1. Caso o arrematante não tenha efetuado o pagamento do valor do bem, deverá recolher a multa no máximo em 10 (dez) dias a contar da intimação para tal.

9.4.2. Não sendo efetuado o recolhimento da multa no prazo devido, será esta inscrita em dívida ativa e cobrada administrativamente ou judicialmente.

9.5. Na aplicação das penalidades previstas neste contrato, serão observadas as normas processuais administrativas previstas pelo Decreto Municipal nº 6.481/2023, de 28 de dezembro de 2023 e Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PRERROGATIVAS

10.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR reconhece os direitos do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, relativos ao presente Contrato e abaixo elencados:

10.1.1. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, nos termos da Lei n.º 14.133/21;

10.1.2. Extingui-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso XIX do art. 92 da Lei nº 14.133/21;

10.1.3. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;

10.1.4. Fiscalização da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
PREFEITURA MUNICIPAL

11.1. Na forma das disposições estabelecidas na legislação vigente, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR designa servidor, por meio de Portaria Nº 092/2024, de 02 de janeiro de 2024, específica para tal fim, para a fiscalização deste Contrato Administrativo, tendo poderes, entre outros, para notificar o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR sobre eventual descumprimento dos compromissos assumidos pelo presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

12.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº. 14.133/21 e alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

13.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

13.2. Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações - em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis - repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

13.2.1. O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre a VENDEDOR e o COMPRADOR, e entre está e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

13.3. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o VENDEDOR, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do COMPRADOR, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

13.4. O COMPRADOR declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo VENDEDOR.

13.5. O COMPRADOR fica obrigado a comunicar ao VENDEDOR em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

13.5.1. A comunicação não exime a COMPRADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

13.6. O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

14.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO (art. 92, §1º)



Estado de Santa Catarina
MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS
PREFEITURA MUNICIPAL

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Coronel Freitas/SC, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Jardinópolis-SC, 01 de fevereiro de 2024.

MAURO FRANCISCO RISSO
Prefeito(a) Municipal

C-TEC IND. E COM. IMPORTAÇÃO
E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS
QUÍMICOS LTDA
Empresa vencedora
Representante credenciado

CLEBER DA SILVA
Fiscal de Contrato