CONTRATO DE COMPRA E VENDA Nº 0296/2025.

O MUNICÍPIO DE XANXERÊ, Estado de Santa Catarina, com sede a Rua Dr. José de Miranda Ramos, 455, inscrito no CNPJ sob o n.º 83.009.860/0001-13, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **OSCAR MARTARELLO**, portador da R.G. nº 1692088 SSP/SC e CPF sob o nº 461.817.769-15**,** denominado para este instrumento particular simplesmente de **VENDEDOR** e do outro lado:

DEMETER INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 50.134.394/0001-20, estabelecida na Avenida Brasil, 1217, Bairro Colatto, na cidade de Xanxerê, SC, neste ato representado pelo Sr. **VANDERLEI TECCHIO**, inscrito no CPF sob o nº 893.266.799-34 e portador da RG n. 16R.2076.933, doravante denominado de **COMPRADOR,** tem justo e acertado a Venda de cinco imóveis urbanos de propriedade do Município, mediante **Processo Licitatório nº 0256/2025 – Edital de Leilão Presencial nº 0003/2025**, observando as normas e disposições legais contidas na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, conforme cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 Venda por alienação de 05 (cinco) imóveis urbanos, *ad corpus,* autorizada pela Lei **Municipal nº 4.528/2024**, conforme descrição abaixo:

GRUPO 1					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor ofertado**	**Valor por m²**
1	**Lote 01 da "Quadra A"**	41.015	3.063,32	**R$ 630.773,99**	R$ 205,91
2	**Lote 02 da "Quadra A"**	41.016	3.181,02	**R$ 750.884,98**	R$ 236,05
3	**Lote 05 da "Quadra A"**	41.019	2.190,00	**R$ 551.868,31**	R$ 251,99
4	**Lote 06 da "Quadra A"**	41.020	2.287,71	**R$ 467.145,64**	R$ 204,20
GRUPO 3					
8	**Lote 27 da "Quadra E"**	41.041	2.401,21	**R$ 513.773,07**	R$ 213,96

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR:

2.1 O valor dos imóveis será de **R$ 2.914.445,99 (dois milhões e novecentos e quatorze mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos)** conforme oferta apresentada.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO:

3.1 As condições para pagamento estão disciplinadas conforme Lei municipal N° 4.528/2024, e será da seguinte forma:

3.1.1 Por meio de parcelamento direto com o município em até 12 (doze) vezes sem acréscimos, no valor da parcela de **R$ 242.870,50 (duzentos e quarenta e dois mil e oitocentos e setenta**

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

reais e cinquenta centavos), com início em até 05 (cinco) dias após a assinatura do contrato e, posteriormente, a cada 30 (trinta) dias subsequentes.

3.1.2 O contrato administrativo será celebrado com a informação da dívida contraída e cláusula resolutiva em caso de inadimplemento e a escritura pública de compra e venda emitida após o pagamento da última parcela.

3.1.3 É considerado inadimplemento o vencimento de duas parcelas consecutivas ou três alternadas, operando-se a resolução do negócio jurídico entabulado em favor do município com o retorno do bem e benfeitorias ao patrimônio público independentemente de qualquer notificação ao adquirente inadimplente.

3.1.4 A mora do adquirente é considerada no dia seguinte ao vencimento e o pagamento a destempo da parcela sofrerá acréscimo de multa de 2% (dois por cento), variação positiva do IPCA e juros moratórios de 1% a.m, sendo que eventuais fracionamentos de período terão os juros calculados pro rata die.

3.1.5 Ocorrendo a resolução contratual por inadimplemento, o Município de Xanxerê promoverá a devolução dos valores pagos sem acréscimos em 12 (doze) parcelas mensais fixas, com incidência de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, permitida a retenção.

3.1.6 Em todos os casos, os ônus administrativos, taxas, emolumentos e impostos se darão às expensas do adquirente.

3.2 Os valores deverão ser depositados na conta corrente: **Banco do Brasil, Agência n° 0586-X, Conta n° 51.342-3;**

3.3 O depósito deverá ser feito identificado e o proponente deverá apresentar cópia do comprovante no Setor de Licitações (licita@xanxere.sc.gov.br) no prazo de dois dias úteis após o pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR:

4.1 Pela assinatura do Contrato e da Escritura no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contadas a partir do recebimento da convocação, que se dará após a homologação e após o pagamento integral do preço respectivamente (salvo a condição de financiamento).

4.2 Pelas despesas da escritura de compra e venda, que será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos.

4.3 Pelo pagamento das parcelas conforme cláusula terceira, deste contrato.

4.4 No caso de o vencedor não proceder à assinatura do Contrato e/ou não transcrever o bem ao seu nome, além da incidência das penalidades administrativas abaixo destacadas (em especial, do item 6.2), será facultado à administração proceder ao chamamento sucessivo dos demais proponentes, observada a ordem de classificação, para que cumpram as mesmas condições e proposta do primeiro classificado, reservando-se, ainda, o direito de nova licitação.

4.5 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

5.1 Pela liberação da escritura após o pagamento;

5.2 Pela fiscalização.

CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES:

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

6.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do leilão, entre outras condutas previstas em Lei:
a) ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;
b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura;
c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;
d) comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;
e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 01 de agosto de 2013;
g) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
h) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
i) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
j) descumprir qualquer dos deveres elencados previstos no Edital e contrato.

6.2 Os licitantes que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021. Sendo elas:
I- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração;
II- Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 6.1, sem prejuízo da aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme gravidade do ato praticado.
III- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

6.3 Da aplicação de sanção das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.
6.4 O recurso que trata o item 12.3 deste item será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
6.5 Da aplicação da sanção de declaração da inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.
6.6 O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha a decisão final da autoridade competente.
6.7 A autoridade competente, na aplicação de sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.
6.8 Demais penalidades previstas no Decreto nº AM 151/2018 do Município de Xanxerê que regulamenta a Lei Federal nº 12.846/2013.

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

7.1 Caso o comprador não cumprir com as condições de pagamento, o Município convocará o licitante classificado em segundo lugar na ordem de classificação, em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado e assim sucessivamente.

7.2 Para todos os fins de direito, os contratantes declaram aceitar o presente Instrumento Contratual de Compra e Venda, nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

7.3 O licitante interessado em participar da presente licitação reconhece que avaliou as condições do imóvel vendido e que tem ciências das características da venda *ad corpus*, nada tem a opor-se à modalidade.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

O MUNICÍPIO DE XANXERÊ designa como:

Gestor e Fiscal deste Contrato, o **Sr. Sidinei Peretti (Gestor) e o Sr. Wilson Neudi Lohmann (Fiscal)**, para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais e contábeis; e fiscalização dos serviços in loco, devendo registrar todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada à Contratada, objetivando a correção das irregularidades apontadas, no prazo que for estabelecido;

As exigências e a atuação da fiscalização pelo VENDEDOR em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva da Contratada no que concerne à execução do objeto contratado.

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E PUBLICAÇÃO:

9.1 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses a contar de sua publicação, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo.

9.2 Incumbirá á Contratante providenciar a publicação deste contrato por extrato, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de sua assinatura, conforme Art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO:

Fica Eleito o Foro da Comarca de Xanxerê-SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes, a seguir, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas e será arquivado na Secretaria Geral da Administração da Prefeitura Municipal de Xanxerê, conforme dispõe o art. 89 da Lei n° 14.133/21.

Xanxerê-SC, em 11 de novembro de 2025.

MUNICÍPIO DE XANXERÊ
VENDEDOR

DEMETER INCORPORADORA LTDA
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: