



## ESTADO DE SANTA CATARINA

# MUNICÍPIO DE FLOR DO SERTÃO

### TERMO DE CONTRATO COMPRA E VENDA

CONTRATO COMPRA E VENDA Nº 62/2024,  
QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE  
FLOR DO SERTÃO, E A EMPRESA  
ENERTRAF0 TRANSFORMADORES S.A.

O Município de Flor do Sertão – SC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 01.566.621/0001-08 com sede na Avenida Flor do Sertão, 696, na cidade de Flor do Sertão – SC, neste ato representado(a) pelo(a) seu Prefeito Municipal Sr. Sidnei José Willinghöfer, doravante denominado “**COMPROMISSÁRIO VENDEDOR**”, e o(a) ENERTRAF0 TRANSFORMADORES S.A, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 12.935.462/0001-80, sediado(a) na Linha Guarani, área industrial, interior, em Flor do Sertão/SC, doravante designado “**COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**”, neste ato representado(a) por Rogelio Filippi, representante legal, conforme atos constitutivos da empresa **OU** procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 1431/2024 e em observância às disposições da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), [Lei Municipal Nº. 811/2024](#) de 04 de outubro de 2024 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 07/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

#### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO ([art. 92, I e II](#))

1.1. O objeto do presente instrumento é a Alienação de Bens imóveis localizados na área industrial do município de Flor do Sertão, os quais possuem as seguintes características;

LOTE	ITEM	ÁREA DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	CADASTRO CCI	VALOR (R\$)
01	01	14.050,53 m <sup>2</sup>	TERRENO DENOMINADO LOTE Nº 01 COM ÁREA DE 3.551,43 M <sup>2</sup> E LOTE Nº 02 COM ÁREA DE 10.499,10 M <sup>2</sup> QUE FAZEM PARTE DO LOTE COLONIAL RURAL Nº 131 DA SEÇÃO TARAÍRAS DO MUNICÍPIO DE FLOR DO SERTÃO.	ÁREA INDUSTRIAL	11.467	1846-0	R\$ 75.548,00
01	02	1.879,40 m <sup>2</sup>	PAVILHÃO COM ESTRUTURA METÁLICA CONSTRUÍDO SOBRE O LOTE Nº2	ÁREA INDUSTRIAL	11.467	1846-0	R\$ 569.312,00
01	03	700,93 m <sup>2</sup>	PAVILHÃO COM ESTRUTURA PRÉ-MOLDADA CONSTRUÍDO SOBRE O LOTE	ÁREA INDUSTRIAL	11.467	1846-0	R\$ 420.055,00



## FLOR DO SERTÃO

ESTADO DE SANTA CATARINA

			Nº1				
01	04	700,00 m²	AMPLIAÇÃO DE PAVILHÃO INDUSTRIAL CONSTRUÍDO SOBRE O LOTE Nº2	ÁREA INDUSTRIAL	11.467	1846-0	R\$ 296.977,00
01	05	87,50 m²	REFEITÓRIO CONSTRUÍDO SOBRE O LOTE Nº1	ÁREA INDUSTRIAL	11.467	1846-0	R\$ 138.877,00

### 2. 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 Municipal Nº. 811/2024](#) de 04 de outubro de 2024 e a [Lei Municipal nº 715](#) de 20 de maio de 2020 as quais são partes integrantes do edital 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, prevalecem às disposições editalícias do Leilão nº 07/2024 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 07/2024;

2.3.2. A proposta apresentada pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**;

2.3.3. Demais anexos que vinculam ao Edital.

### 3. 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\$ 1.500.769,00 (um milhão e quinhentos mil e setecentos e sessenta e nove reais), de acordo com a Proposta Comercial apresentada no LEILÃO Nº 07/2024, realizada pelo Poder Executivo do Município de Flor do Sertão, Estado de Santa Catarina.

### 4. CLÁUSULA QUARTA - DA DATA 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\$ 1.500.769,00 (um milhão e quinhentos mil e setecentos e sessenta e nove reais) da seguinte forma:

4.1.1. O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** confessa em favor do **COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** a dívida acima correspondente aos itens **da tabela 1.1** no valor do parcelamento, que será com entrada de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) que deverá ser pago em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do Leilão, o restante pago em 12 (doze) prestações iguais de R\$ 108.397,42 (cento e oito mil trezentos e noventa e sete reais e quarenta e dois centavos), vencendo a cada 30 (trinta) dias iniciados da data de assinatura deste contrato.



**FLOR DO SERTÃO**  
ESTADO DE SANTA CATARINA

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

5.1. Havendo atraso no pagamento de **01 (uma)** prestação, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** será, desde logo, constituído em mora, e incidirá sobre o valor das prestações: multa de 2% (dois pontos percentuais), juros de 1% (um ponto percentual), por mês ou fração, e correção monetária aplicada pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, pro rata die.

5.2. Será causa de rescisão contratual por inadimplemento quando ocorrer vencimento de **03 (três)** prestações, sucessivas ou intercaladas, sem o devido pagamento, sendo o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** constituído desde logo em mora, com a antecipação de todas as parcelas, com a incidência de multa de 2% (dois pontos percentuais) sobre o valor contratual, juros de 1% (um ponto percentual) por mês ou fração, e correção monetária aplicada pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, pro rata die.

5.2.1. No caso do item 5.2, o **COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** se resguarda no direito de promover a 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 o valor da causa, sendo concedido ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** o prazo de **30 (trinta) dias** para reter as benfeitorias, sem direito a indenizações.

5.2.2. Findo o prazo estipulado pelo item 5.2 para retenção das benfeitorias, o **COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** fica automaticamente autorizado a limpar o imóvel e proceder nova venda ao primeiro interessado, observado o valor da prévia avaliação;

5.2.3. Dos valores eventualmente pagos pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** será retido a importância de 5% (cinco pontos percentuais) do valor contratual como custeio de eventuais despesas e prejuízos causadas pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que deram causa a rescisão do presente contrato. O saldo, caso verificado, será devidamente restituído com a dedução da multa contratual, os juros e a correção monetária, eventualmente, incidentes sobre as prestações em atraso.

## 6. 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;

## 7. 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;



**FLOR DO SERTÃO**

ESTADO DE SANTA CATARINA

- 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, efetuar o registro da escritura pública junto ao cartório de registro imóveis competentes.
- 7.6. Arcar com todos os custos diretos e indiretos relacionados à transferência do
- 7.7. imóvel para a sua titularidade, tais como taxas e despesas cartoriais, tributos
- 7.8. incidentes sobre a operação e quaisquer outras que se fizerem necessárias.

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO**

8.1. O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** comprometem-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 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. No caso de rescisão contratual, será retido a importância de 5% (cinco pontos percentuais) do valor pago como custeio de eventuais despesas e prejuízos causadas pelo **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que deram causa a rescisão do presente contrato.

## **9. 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 compensatórias, que serão aplicadas quando configuradas qualquer das infrações administrativas elencadas pelo art. 155 da Lei nº 14.133/2021, incidirão nas seguintes proporções:

9.3.1. de 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato e/ou ata de registro de preços, nos casos previstos nos incisos I, IV e VI do [art. 155 da Lei nº 14.133/2021](#);

9.3.2. de 10% (dez por cento) até 20% (quinze por cento) sobre o valor do contrato e/ou ata de registro de preços, nos casos previstos nos incisos III, V, VII, do [art. 155 da Lei nº 14.133/2021](#);

9.3.3. de 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor do contrato e/ou ata de registro de preços, nos casos previstos nos incisos II e de VIII a XII do [art. 155 da Lei nº 14.133/2021](#);



**FLOR DO SERTÃO**

ESTADO DE SANTA CATARINA

- 9.4. A multa de que trata o item anterior será descontada 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 está 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 90/2023](#) de 25 de agosto de 2023.

## 10. 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.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

- 11.1. Na forma das disposições estabelecidas na legislação vigente, o **COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** designará servidor, por meio de Portaria do Executivo, 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.

## 12. 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 n.º. 14.133/21](#) e alterações.

## 13. 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



## FLOR DO SERTÃO

ESTADO DE SANTA CATARINA

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.

### 14. 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](#).

### 15. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– FORO ([art. 92, §1º](#))

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Maravilha/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](#).

Flor do Sertão - SC, aos 03 dias do mês de dezembro de 2024.

---

MUNICIPIO DE FLOR DO SERTÃO  
Sidnei José Willinghöfer  
COMPROMISSÁRIO VENDEDOR

---

ENERTRAFO TRANSFORMADORES S.A  
Rogelio Filippi  
COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

- 1- Moacir Schwertz
- 2- Paulo Roberto Begnini



**FLOR DO SERTÃO**  
ESTADO DE SANTA CATARINA

Após análise do conteúdo do contrato acima, verificou-se que este cumpre os requisitos exigidos pela legislação vigente, opinando assim, pela assinatura do presente contrato.

**MARIA LOIVA DE ANDRADE**  
Procurador/Advogado do Município  
OAB/SC nº. 8264