

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 002/2022, PROCESSO Nº 29503/2022 VISANDO A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PERTECENTES AO IPACI - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES, DE ACORDO COM AS ESPECIFICAÇÕES CONTIDAS NESTE INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO E NOS ANEXOS QUE O INTEGRAM.

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM – ES (VENDEDOR) ente da administração indireta do Município de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, torna público que por intermédio de seu Leiloeiro Administrativo, nomeado pela Portaria IPACI nº 129/2021, publicada no Diário Oficial do Município de Cachoeiro de Itapemirim nº 6369, em 13 de agosto de 2021, realizará a venda de imóveis, ao final deste edital discriminados, através de **LEILÃO PÚBLICO OFICIAL ELETRÔNICO**, utilizando a tecnologia disponibilizada pela empresa GDL – Gestão, Consultoria e Representações Ltda. Todo o processo de realização do leilão será acompanhado pela Comissão de Assessoria, Apoio e Avaliação de Bens Patrimoniais, aplicando-se a este procedimento a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e, suas alterações e a Portaria IPACI nº 158/2020.

O presente LEILÃO ELETRÔNICO será assessorado pela empresa GDL GESTÃO, CONSULTORIA E REPRESENTAÇÕES LTDA ME, por meio do sítio <https://gestaodeleiloes.com.br>, e acompanhado pelo Leiloeiro Administrativo, em atendimento aos termos da Lei nº 8.666/93, consoante as condições estatuídas neste instrumento convocatório e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1 O presente Leilão tem por objeto a alienação de bens imóveis do fundo previdenciário do Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim, conforme descrição detalhada no Anexo I deste Edital.

1.2 O Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim poderá, observados os critérios de conveniência e oportunidade, incluir ou excluir lotes e alterar a classificação dos bens do Leilão até o início do certame.

1.3 Os bens descritos no Anexo I serão vendidos no estado de conservação e nas condições em que se encontrarem, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelo licitante interessado, ou seja, serão vendidos EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente, não cabendo a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

2. DATA, LOCAL E HORÁRIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

2.1 O Leilão será encerrado no dia **23 de junho de 2022, às 09h:30min**, no endereço eletrônico www.gestaodeleiloes.com.br da empresa GDL GESTÃO, CONSULTORIA E REPRESENTAÇÕES LTDA ME.

2.2 Serão admitidos lances online, por interessados cadastrados, a partir do **dia 23/05/2022 às 12h**, através do endereço eletrônico www.gestaodeleiloes.com.br.

3. HORÁRIO E LOCAL PARA VISITAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1 Os imóveis objetos do leilão encontram-se disponíveis para visitação, nos endereços relacionados no **Anexo I** deste Edital.

3.2 Os imóveis poderão ser **visitados e examinados entre os dias 23 de maio a 22 de junho de 2022, das 12:00 às 16:00 horas, (segunda a sexta-feira), sob agendamento:**

- Sr. João Victor pelo telefone (27) 3024-1100.

3.3 Após o horário estabelecido para visitação não será permitida a permanência de nenhum visitante nos locais constantes no Anexo I deste Edital.

3.4 Quaisquer divergências deverão ser peticionadas anteriormente ao Leilão, não cabendo a Contratada/Contratante e Leiloeiro qualquer responsabilidade.

4. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

4.1 Os interessados em participar do leilão deverão exclusivamente efetuar o cadastro no site www.gestaodeleiloes.com.br com antecedência mínima de 48 horas da data do Leilão.

4.2 Para que o cadastro seja liberado, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema de leilão (site), e enviar cópias dos documentos abaixo:

4.2.1 **Pessoa Física:** CPF e Carteira de Identidade.

4.2.2 **Pessoa Jurídica:** Cartão do CNPJ e Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização ou Procuração.

4.3 Será realizada conferência da documentação enviada, pela empresa GDL GESTÃO, CONSULTORIA E REPRESENTAÇÕES LTDA ME, que poderá proceder à consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições e a confirmação dos dados via telefone, para então proceder à liberação ou não liberação do usuário para participar do Leilão.

4.4 O cadastro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do Login e Senha, o usuário deverá entrar em contato com a GDL GESTÃO, CONSULTORIA E REPRESENTAÇÕES LTDA ME, através do site www.gestaodeleiloes.com.br e solicitar a recuperação dos mesmos.

4.5 Os usuários deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar o guia do Leilão no site www.gestaodeleiloes.com.br e solicitar a liberação para participar do Leilão, ler e aceitar as regras específicas do presente Edital.

5. DOS LANCES E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

5.1 Os bens imóveis serão leiloados um a um, **no estado de conservação que se encontram**, não cabendo à Contratante/Contratada e ao Leiloeiro, qualquer responsabilidade quanto a conservação, reparos ou mesmo as providências referentes aos imóveis arrematados.

5.2 O valor mínimo para alienação não poderá ser inferior ao valor de avaliação realizado pela empresa Consul Engenharia LTDA, devidamente contratada pelo Instituto através do contrato

administrativo nº 17/2021, não podendo ser inferior ao valor avaliado para fins de recebimento do imóvel pelo IPACI, conforme disposto na Lei Autorizativa de Alienação nº 7.694, de 10 de junho de 2019;

5.3 Os lances serão feitos de forma eletrônica, observando o valor mínimo para os imóveis constantes do Anexo I desse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o **maior lance** por lote.

5.4 É proibido ao arrematante, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes do registro no Cartório de Imóveis.

5.5 Os lances só poderão ser ofertados através do PORTAL.

5.6 Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. 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.

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

5.8 O PORTAL permite o recebimento de lances virtuais em tempo real.

5.9 Todos os lances têm igualdade de condições.

5.10 Caso algum lance seja recebido no último minuto do fechamento do lote, o **cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote** e assim sucessivamente a cada lance efetuado no último minuto, para que todos os Usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

5.11 Não será admitida nenhuma arrematação cujo valor não atinja o valor mínimo de venda, registrado no site do leilão.

5.12 **LANCES AUTOMÁTICOS** - O Usuário poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro Usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele Usuário, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo Usuário, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

5.13 Ao Vencedor, conforme denominado no item 5.3 deste edital, será emitido o AUTO DE ARREMATÇÃO pelo Leiloeiro Administrativo, nos termos do Anexo II.

6. DO PAGAMENTO

6.1 O arrematante deverá efetuar o pagamento do **signal de 10% (dez por cento)** referente ao imóvel arrematado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM (CNPJ nº 02.548.293/0001-71), através de depósito **IDENTIFICADO** em dinheiro, TED ou DOC, na conta corrente informada após o encerramento do leilão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas corridos a partir da realização do Leilão. O **saldo do preço do imóvel de 90% (noventa por cento)** deverá ser pago em até 30 dias corridos na mesma conta indicada

anteriormente para o pagamento do sinal.

6.1.1 Após o pagamento do sinal de 10% indicado no item 6.1, será assinado o CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL conforme Anexo III deste Edital.

6.1.2 A assinatura da Escritura de Compra e Venda emitida por Cartório Competente se dará após quitação de 100% do valor do imóvel.

6.2 É de responsabilidade do arrematante o pagamento de encargos de administração diretamente à empresa GDL GESTÃO, CONSULTORIA E REPRESENTAÇÕES LTDA – ME sobre o valor do respectivo lote, conforme a tabela abaixo:

FAIXA	Min	Max	Tx adm por imóvel	FAIXA	Min	Max	Tx adm por imóvel
1	R\$ -	R\$ 300.000,00	R\$ 5.000,00	19	R\$ 5.400.000,01	R\$ 5.700.000,00	R\$ 270.000,00
2	R\$ 300.000,01	R\$ 600.000,00	R\$ 15.000,00	20	R\$ 5.700.000,01	R\$ 6.000.000,00	R\$ 285.000,00
3	R\$ 600.000,01	R\$ 900.000,00	R\$ 30.000,00	21	R\$ 6.000.000,01	R\$ 6.300.000,00	R\$ 300.000,00
4	R\$ 900.000,01	R\$ 1.200.000,00	R\$ 45.000,00	22	R\$ 6.300.000,01	R\$ 6.600.000,00	R\$ 315.000,00
5	R\$ 1.200.000,01	R\$ 1.500.000,00	R\$ 60.000,00	23	R\$ 6.600.000,01	R\$ 6.900.000,00	R\$ 330.000,00
6	R\$ 1.500.000,01	R\$ 1.800.000,00	R\$ 75.000,00	24	R\$ 6.900.000,01	R\$ 7.200.000,00	R\$ 345.000,00
7	R\$ 1.800.000,01	R\$ 2.100.000,00	R\$ 90.000,00	25	R\$ 7.200.000,01	R\$ 7.500.000,00	R\$ 360.000,00
8	R\$ 2.100.000,01	R\$ 2.400.000,00	R\$ 105.000,00	26	R\$ 7.500.000,01	R\$ 7.800.000,00	R\$ 375.000,00
9	R\$ 2.400.000,01	R\$ 2.700.000,00	R\$ 120.000,00	27	R\$ 7.800.000,01	R\$ 8.100.000,00	R\$ 390.000,00
10	R\$ 2.700.000,01	R\$ 3.000.000,00	R\$ 135.000,00	28	R\$ 8.100.000,01	R\$ 8.400.000,00	R\$ 405.000,00
11	R\$ 3.000.000,01	R\$ 3.300.000,00	R\$ 150.000,00	29	R\$ 8.400.000,01	R\$ 8.700.000,00	R\$ 420.000,00
12	R\$ 3.300.000,01	R\$ 3.600.000,00	R\$ 165.000,00	30	R\$ 8.700.000,01	R\$ 9.000.000,00	R\$ 435.000,00
13	R\$ 3.600.000,01	R\$ 3.900.000,00	R\$ 180.000,00	31	R\$ 9.000.000,01	R\$ 9.300.000,00	R\$ 450.000,00
14	R\$ 3.900.000,01	R\$ 4.200.000,00	R\$ 195.000,00	32	R\$ 9.300.000,01	R\$ 9.600.000,00	R\$ 465.000,00
15	R\$ 4.200.000,01	R\$ 4.500.000,00	R\$ 210.000,00	33	R\$ 9.600.000,01	R\$ 9.900.000,00	R\$ 480.000,00
16	R\$ 4.500.000,01	R\$ 4.800.000,00	R\$ 225.000,00	34	R\$ 9.900.000,01	R\$ 10.200.000,00	R\$ 495.000,00
17	R\$ 4.800.000,01	R\$ 5.100.000,00	R\$ 240.000,00	35	R\$ 10.200.000,01	R\$ 10.500.000,00	R\$ 510.000,00
18	R\$ 5.100.000,01	R\$ 5.400.000,00	R\$ 255.000,00	36	ACIMA DE 10.500.000,01		R\$ 525.000,00

6.3 O valor da Taxa Administrativa devido à empresa GDL GESTÃO, CONSULTORIA E REPRESENTAÇÕES LTDA - ME deverá ser pago através de rede bancária, através de depósito IDENTIFICADO em dinheiro, TED ou DOC, em conta corrente a ser informada, no prazo máximo de 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão. **No valor devido à empresa não está incluído no valor do lance ofertado.**

6.4 Os pagamentos do sinal e taxa de administração são irreversíveis, não havendo devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, assim entendido pelo Leiloeiro Administrativo, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

7. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS E TRIBUTOS E ENCARGOS INCIDENTES

7.1 Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação;

7.2 A partir da data do Leilão, todos os tributos e encargos incidentes sobre o **IMÓVEL**, bem como as despesas condominiais, passam a ser de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**;

7.3 Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro:

- a) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver;
- b) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes;
- c) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido;
- d) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores;
- e) Elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo;
- f) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem;
- g) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA;
- h) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.
- I) O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

8. TRANSFERÊNCIA DA POSSE DO IMÓVEL

8.1 A posse do IMÓVEL por parte do(s) COMPRADOR(ES) está condicionada e somente ocorrerá mediante: (i) a quitação integral do preço do IMÓVEL, indicado no item 6. DO PAGAMENTO, com recursos devidamente depositados/compensados na conta bancária do VENDEDOR e; (ii) comprovação do registro do instrumento definitivo de venda e compra na matrícula do IMÓVEL, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador conforme descrito no Item 8 deste edital, será lavrada a escritura pública.

8.1.1 A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos do encerramento do leilão.

8.1.2 A escritura pública de compra e venda dos imóveis será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da data da assinatura da escritura pública, arcando o Comprador com todas as despesas para a lavratura e registro.

8.1.3 No prazo de 30 (trinta) dias corridos após registro da escritura, o comprador deverá fornecer ao IPACI cópias da respectiva escritura, das certidões de ônus das matrículas dos imóveis e espelhos cadastrais municipais, atualizados em seu nome, sob pena de multa de 0,01% (um centésimo por cento) por dia de atraso sobre o valor do bem adquirido.

8.1.4 Os prazos constantes no item 9.1.1 e 9.1.2 deste edital poderão ser revistos por motivos de casos fortuitos e/ou força maior, mediante requerimento fundamentado, direcionado à Presidência Executiva do Instituto.

9. DA INADIMPLÊNCIA

9.1 Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado e os valores relativos à Taxa Administrativa no prazo de 10 (dez) dias a arrematação ficará cancelada.

9.1.1 Será devido ao IPACI multa de 10% (dez por cento) sobre o valor arrematado, pela inadimplência, além dos valores referentes ao sinal conforme item 6.1;

9.1.2 Será devido à empresa GDL o pagamento da Taxa Administrativa, além de 10% (dez por cento) sobre a Taxa Administrativa, a título de multa pela inadimplência, e ao pagamento de eventuais despesas incorridas, incluindo honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) no caso de cobrança judicial. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

9.2 O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado pela GDL, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

9.3 Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

9.4 Em caso de inadimplemento do ARREMATANTE, o IPACI e a GDL poderão realizar cobranças judiciais e extrajudiciais em seu nome dos valores inadimplidos.

9.5 No caso de inadimplência, deverá o arrematante arcar com os valores devidos ao IPACI e à GDL e ao pagamento de eventuais despesas decorrentes do inadimplemento.

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

10.1 Serão aplicadas as normas da Lei Federal nº 8.666/93, com modificações posteriores, em todas as situações e nos casos omissos desse Edital.

10.2 CAMPO DE ATUAÇÃO - A GDL não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os arrematantes e a Administração Pública, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões eletrônicos, limitando-se a veicular os dados relativos aos bens (descrição, informações, apresentação e publicidade) através do PORTAL da GDL.

10.3 SISTEMA - O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do PORTAL da GDL.

10.4 A GDL, a seu exclusivo critério, devidamente fundamentado, 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.

10.5 A GDL não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos

interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

10.6 A GDL não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação do PORTAL GDL poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle.

10.7 O Vendedor se reserva no direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.

10.8 O presente Edital não importa em obrigação de venda, desde que as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo).

10.9 O Vendedor se reserva o direito de adiar, revogar ou anular a licitação, sem que do seu ato assista aos licitantes direitos a qualquer indenização, ou ainda, retirar lotes do leilão, caso seja constatada alguma irregularidade.

10.10 Os questionamentos e reclamações, porventura existentes, deverão ser em primeira instância, dirimidos pela empresa GDL GESTÃO, CONSULTORIA & REPRESENTAÇÕES LTDA, **na pessoa do Sr. João Victor**, pelo telefone **(27) 3024-1100**.

10.11 Neste Leilão não poderão participar os servidores do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM.

10.12 A participação no presente Leilão implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições deste Edital, não sendo passível de questionamento sobre vícios redibitórios de qualquer tipo de bem patrimonial arrematado.

10.13 Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro Administrativo do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM a luz da legislação vigente.

10.14 Eventual impugnação ao Edital deverá ser protocolada junto ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do leilão, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.

10.15 Eventual recurso deverá ser protocolizado junto ao Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim/ES, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis posterior ao encerramento do leilão.

10.15.1 Para fins de identificação, o licitante deverá anexar ao recurso, os documentos de habilitação jurídica ou física, conforme consta no item 4.2 deste Edital, endereço, rubricas em todas as folhas e assinatura do representante legal ou licitante, acompanhados de cópia do documento de identificação do signatário e comprovante do poder de representação legal.

10.16 Não serão conhecidas os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritas por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo licitante.

10.17 Fica o licitante/arrematante sujeito, além das sanções previstas neste instrumento, as sanções previstas na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e, suas alterações e na Portaria IPACI nº 158/2020.

10.18 Fica eleito o Foro de Cachoeiro de Itapemirim, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste Edital.

11. DA ATA

11.1 Após os trâmites do Leilão, será lavrada Ata na qual figurará os bens vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e em especial os fatos relevantes.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 19 de maio de 2022.

Jackson Jose Ceccon
Leiloeiro Administrativo
Portaria IPACI nº 129/2021

ANEXO I
RELAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO

Relação e descrição dos imóveis disponibilizados para leilão, avaliados e que serão vendidos no estado em que se encontram.

Nº do Lote: 1

Matrícula: 42.592 RGI 1º Zona da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES

Inscrição Municipal: 81777.

Endereço: Terreno medindo 41.230 m², localizado na Rodovia Mauro Miranda Madureira, s/nº, Valão/Gavião, Cachoeiro de Itapemirim/ES. Geolocalização: -20.826424, -41.142042

Considerações importantes: Possui ônus de servidão de passagem em Favor da Escelsa S/A e de acordo com a Lei Nº 12.651, de 25 de maio de 2012 consideram-se Áreas de Preservação Permanente – APP as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura, que é o caso do Córrego Valão. A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, exceto em algumas hipóteses.

Lance mínimo: **R\$ 4.700.000,00** (quatro milhões setecentos mil reais)

Nº do Lote: 2

Matrícula Nº: 492.591 do CRI 1º Ofício/1ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim.

Inscrição Municipal: 81778, 81779, 81780 e 81781.

Endereço: Terreno murado com 03 (três) galpões e guarita, medindo 12.762,00m², localizado na Rodovia Mauro Miranda Madureira, s/nº, Valão/Gavião, Cachoeiro de Itapemirim – ES. Geolocalização: -20.827888, -41.144929.

Considerações importantes: Possui ônus de servidão de passagem em Favor da Escelsa S/A. O imóvel possui 03 galpões (580,16m², 448,40m² e 256,42m²) não averbados na Matrícula. O galpão com 448,40m² encontra-se ocupado por terceiros. **Possui ação Judicial nº 0016871-83.2017.8.08.0011.**

Parte do imóvel está cedida de forma onerosa à Secretaria Municipal de Meio Ambiente através do Contrato de Cessão de Uso de Forma Onerosa nº 002/2021. **Os arrematantes deverão observar, os prazos dos contratos de cessão onerosa vigentes à época da arrematação.** Após arremate, os valores da cessão de uso serão repassados diretamente ao arrematante, nos moldes do Contrato de Cessão supracitado.

Lance mínimo: **R\$ 3.717.000,00** (três milhões setecentos e dezessete mil reais).

N° do Lote: 3

Matrícula N°: 8352 do CRI 1° Ofício/1ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim.

Inscrição Municipal: 27478 – PMCI.

Endereço: Uma área de terreno em terra nua, localizada na Rodovia Safra/Cachoeiro, Vista Alegre (União), medindo 166.666,00m², divisando com Rio Itapemirim e a Rod. Safra/Cachoeiro em toda sua extensão. Geolocalização: -20.897778, -41.091528.

Considerações importantes: De acordo com a Lei N° 12.651, de 25 de maio de 2012 considera-se Área de Preservação Permanente – APP as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura, que é o caso do Rio Itapemirim. A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, exceto em algumas hipóteses. Às margens da Rod. Safra/Cachoeiro passa ainda um Gasoduto.

Lance mínimo: **R\$ 10.791.000,00** (dez milhões setecentos e noventa e um mil reais).

N° do Lote: 4

Matrícula N°: 4135 do CRI 1° Ofício/2ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim.

Inscrição Municipal: 84425.

Endereço: Uma área de terreno em terra nua, medindo 2.527,45m², localizado na Rua Paulo Babisk, localidade de Sambra, Distrito de Soturno. Geolocalização: -20.77165, -41.066878.

Lance mínimo: **R\$ 539.189,17** (quinhentos e trinta e nove mil cento e oitenta e nove reais e dezessete centavos).

N° do Lote: 5

Matrícula N°: 13.116 do CRI 1° Ofício/1ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim.

Inscrição Municipal: 21020.

Endereço: Um imóvel composto de uma sala comercial de n°. 1.101, e fração ideal de terreno, medindo 43,523 m², localizado no Edifício Itapuã, Bairro Guandu/Centro, com frente para a Rua Coronel Francisco Braga e fundos com a Praça de Fátima (Av. Beira Rio). Geolocalização: -20.848048, -41.118687.

Lance mínimo: **R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais).

**ANEXO II
AUTO DE ARREMATAÇÃO
LEILÃO Nº 002/2022****LOTE XX**

Ao XXXXX dia(s) do mês de XXXXX do ano de 2022, às XXXXh no Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim - IPACI, localizado na Rua Rui Barbosa, 24, Ap. 401/402/602 e 702, Ed. Santa Cecília, Centro – Cachoeiro de Itapemirim – ES CEP: 29300-042, ocorreu o Leilão Público Oficial Eletrônico conforme disposto no art. 53 da lei 8.666/93 e Edital de Leilão 001/2022, para venda pela maior oferta de bens imóveis, admitindo-se somente lances eletrônicos pela internet. Presidido pelo Leiloeiro Administrativo do Instituto, Jackson Jose Ceccon, nomeado pela Portaria IPACI nº 129/2021, publicada no Diário Oficial do Município de Cachoeiro de Itapemirim nº 6369, em 13 de agosto de 2021, com os termos do Edital 001/2022, este declara que o(s) lote(s) discriminado(S) a seguir foi(ram) arrematado(s) pelo(s) licitante(s) abaixo relacionado(s) nas seguintes condições:

LOTE XX: IMÓVEL XXX, SITUAÇÃO: XXX.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Melhor descrito na matrícula XXXX do xº Ofício xª Zona – Cachoeiro de Itapemirim - ES.

ARREMATANTE:

- **XXXXXXXX**, Portador do CPF/CNPJ XXXXXXX, domiciliado XXXXX, nº XXXXX, Bairro XXXXXXX. Fone:(XXXXXXXX).

VALOR INICIAL: R\$ XXXXXXXX (XXXXX mil reais);

VALOR DA ARREMATAÇÃO: R\$ XXXXX (XXXXXX mil reais)

Jackson Jose Ceccon
Leiloeiro Administrativo
Portaria IPACI nº 129/2022

XXXXXXXXXXXXXXXXX
Arrematante Lote XX
CPF XXXXXXXX

ANEXO III**MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**

Contrato n.º ____/____

Leilão Eletrônico n.º 002/2022 Processo n.º 29503/2022.

Pelo presente instrumento as partes adiante identificadas têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições descritas no presente: Partes do Contrato: PROMITENTE VENDEDOR: **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM – IPACI**, pessoa jurídica de direito público interno, constituída sob a forma de autarquia municipal, inscrita no CNPJ sob o n.º. 02.548.293/0001-71, com sede na Rua Rui Barbosa, n.º 24, Sala 401/402, Centro, Cachoeiro de Itapemirim-ES, CEP: 29.300-042, neste ato representado por seu Presidente, **Sr. EDER BOTELHO DA FONSECA**, brasileiro, servidor público, portador da Identidade n.º. 1285172 SSP/ES e CPF sob o n.º. 042.212.887-28, nomeado pelo Decreto Municipal n.º. 29.406, de 16 de abril de 2020, PROMITENTE COMPRADOR: xxxxxx, pessoa física/jurídica de direito privado, com sede na, inscrito no CPF/CNPJ sob o n.º

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato tem por objeto a alienação do direito real de propriedade sobre o imóvel descrito a seguir, de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR: (descrição do imóvel conforme Anexo I deste Edital).

§ 1º - O imóvel encontra-se desocupado/ocupado;

§ 2º - As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos documentos do imóvel, sendo absolutamente irrelevante para o instrumento firmado, consagrando ao promitente comprador o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, de qualquer natureza.

CLÁUSULA SEGUNDA – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR se obriga a transferir ao PROMITENTE COMPRADOR a posse sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1ª, pelo preço e em conformidade com as cláusulas ora estabelecidas.

CLÁUSULA TERCEIRA – O PROMITENTE COMPRADOR participou da Licitação n.º 001/2022, sob a modalidade de Leilão Eletrônico, e foi declarado vencedor nos termos da decisão de homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em XX/XX/2022.

CLÁUSULA QUARTA – O preço certo e ajustado da alienação ora firmada é o de R\$ XXXX (XXXXXX), que serão pagos da seguinte forma:

- I. O arrematante deverá efetuar o pagamento do sinal de 10% (dez por cento) referente ao imóvel arrematado ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM (CNPJ nº 02.548.293/0001-71), através de depósito IDENTIFICADO em dinheiro, TED ou DOC, na conta corrente informada após o encerramento do leilão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas corridos a partir da realização do Leilão.
- II. O saldo do preço do imóvel de 90% (noventa por cento) **deverá ser pago em até 30 dias corridos** na mesma conta indicada anteriormente para o pagamento do sinal.
- III. A assinatura da Escritura de Compra e Venda emitida por Cartório Competente se dará após quitação de 100% do valor do imóvel, em prazo não superior à 45 dias do encerramento do Leilão.
- IV. A escritura pública de compra e venda dos imóveis será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da data da assinatura da escritura pública, arcando o Comprador com todas as despesas para a lavratura e registro.
- V. No prazo de 30 (trinta) dias corridos após registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, o comprador deverá fornecer ao IPACI cópias da respectiva escritura, das certidões de ônus das matrículas dos imóveis e espelhos cadastrais municipais, atualizados em seu nome, sob pena de multa de 0,01% (um centésimo por cento) por dia de atraso sobre o valor do bem adquirido.
- VI. Os prazos constantes nos itens acima deste contrato, poderão ser revistos por motivos de casos fortuitos e/ou força maior, mediante requerimento fundamentado, direcionado à Presidência Executiva do Instituto.
- VII. Após o trigésimo dia do encerramento do Leilão Eletrônico, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como estará sujeito as sanções previstas no item 10. DA INADIMPLÊNCIA do Edital de Leilão Eletrônico 001/2022.
- VIII. O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser realizado(s) por meio de depósito bancário.
- IX. Não serão aceitos pagamentos por meio de títulos da dívida pública ou precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista em edital.
- X. Serão de responsabilidade do Promitente Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação;
- XI. Todos os impostos, taxas, contribuições, multas e demais encargos que venham a recair sobre o bem ora prometido, após a assinatura do presente contrato, são de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR, devendo efetuar os pagamentos nas épocas próprias, reservando-se ao PROMITENTE VENDEDOR o direito de exigir-lhe a comprovação correspondente.
- XII. O PROMITENTE COMPRADOR suportará, ainda, todas as despesas cartoriais tais como ITBI, lavratura e registro de escritura, emolumentos ou as despesas cartoriais e de registro tais como ITBI, lavratura e registro da escritura, taxas, emolumentos ou quaisquer outros necessários à concretização do negócio e à efetivação da transmissão do bem imóvel correrão por exclusiva responsabilidade do adjudicatário, que se responsabilizará

também pelos demais pagamentos que vierem a ser exigidos por quaisquer outros órgãos, inclusive pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, necessários à regularização e à averbação de benfeitorias porventura existentes.

CLÁUSULA QUINTA– O PROMITENTE COMPRADOR dá, em garantia das obrigações assumidas, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel ora adquirido, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigendo pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio e ao Edital de Leilão 001/2022.

CLÁUSULA SEXTA- A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo PROMITENTE COMPRADOR, após a quitação total do valor do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – A partir da data do Leilão, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributárias incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do IPACI ou de terceiros, assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza, anteriores à assinatura deste Contrato.

Parágrafo único – Fica reservado ao IPACI o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.

CLÁUSULA OITAVA– O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a firmar a Escritura Pública de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento do Leilão 001/2022, conforme item 2.1 do Edital.

CLÁUSULA NONA– O adquirente somente será imitado na posse provisória do imóvel após a assinatura da Escritura de Compra e Venda, oportunidade em que haverá ocorrido a quitação integral do Imóvel, e posse definitiva, após comprovação do registro da escritura em cartório de registro de imóvel competente conforme item V da Cláusula Quarta deste Contrato.

§ 1º - O PROMITENTE COMPRADOR, somente adquire a posse definitiva, após o registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo desde a posse provisória exercer a defesa, através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, de imediato, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes junto a repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judiciais cabíveis em casos de eventual turbção, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora comprometido ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitente vendedor.

§ 2º - No exercício da posse o PROMITENTE COMPRADOR se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos do imóvel. As benfeitorias que vier a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – O PROMITENTE COMPRADOR declara não haver na data de assinatura do presente contrato, débitos referentes a impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, responsabilizando-se sobre os mesmos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as despesas com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– O presente contrato subordina-se às legislações supracitadas, bem como a todos os atos constantes do processo administrativo já referenciado, inclusive o Edital de Leilão nº 001/2022 que passam a fazer parte integrante deste contrato como se transcrito estivesse para todos os fins de direito. Além desses, aplica-se a execução deste termo contratual, em especial aos casos omissos, a Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– O inadimplemento de quaisquer obrigações previstas está sujeito o COMPRADOR às seguintes penalidades, indicadas neste Edital:

- I. Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado e os valores relativos à Taxa Administrativa no prazo de 10 (dez) dias a arrematação ficará cancelada.
- II. Será devido ao IPACI multa de 10% (dez por cento) sobre o valor arrematado, pela inadimplência, além dos valores referentes ao sinal conforme inciso I da Cláusula Quarta;
- III. Será devido à empresa GDL o pagamento da Taxa Administrativa, além de 10% (dez por cento) sobre a Taxa Administrativa, a título de multa pela inadimplência, e ao pagamento de eventuais despesas incorridas, incluindo honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) no caso de cobrança judicial. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.
- IV. O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado pela GDL, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.
- V. Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspense/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.
- VI. Em caso de inadimplemento do ARREMATANTE, o IPACI e a GDL poderão realizar cobranças judiciais e extrajudiciais em seu nome dos valores inadimplidos.
- VII. No caso de inadimplência, deverá o arrematante arcar com os valores devidos ao IPACI e à GDL e ao pagamento de eventuais despesas decorrentes do inadimplemento.

VIII. Fica o licitante/arrematante sujeito, além das sanções previstas neste instrumento, as sanções previstas na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e, suas alterações, e na Portaria IPACI nº 158/2020.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA– Constituem motivo para rescisão do contrato:

- a) O não cumprimento de cláusulas contratuais, do Edital ou prazos;
- b) O cometimento reiterado de faltas na sua execução, anotadas na forma do § 1º do art. 67 da Lei nº 8.666/93;
- c) Em caso de inadimplência, a rescisão do contrato se operará de pleno direito nos termos do art. 474 do código civil, onde a posse do COMPRADOR torna-se-á injusta, sendo desnecessária a notificação prévia, podendo o IPACI ajuizar imediatamente a competente Ação de Reintegração de Posse.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– As partes signatárias, com renúncia expressa a qualquer outro, por privilégio ou especial que seja, elegem o Foro de Cachoeiro de Itapemirim, com competência para dirimir todas as dúvidas, questões e ações decorrentes deste CONTRATO que não possam ser solucionadas administrativamente, por entendimento direto das partes.

E por estarem justos e contratados, as partes aceitam o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, se obrigando a cumpri-lo, por si e seus sucessores, e firmando o presente em 03 vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, ___ de _____ de 2022.

XXXXXXXXXX

Instituto de Previdência do Município de
Cachoeiro de Itapemirim - IPACI
PROMITENTE VENDEDOR

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

PROMITENTE COMPRADOR

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: