



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA
CREF3 - SANTA CATARINA
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL



CONTRATO

TERMO DE CONTRATO Nº 027/2019 QUE ENTRE SI FAZEM O CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 3ª REGIÃO – CREF3/SC E IWN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DO CREF3/SC.

O CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 3ª REGIÃO – CREF3/SC, autarquia federal, inscrita no CNPJ sob nº 03.678.523/0001-80, com sede à Rua Afonso Pena, nº 625, Bairro Estreito, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, CEP 88070-650, neste ato representado por seu **Presidente Sr. Irineu Wolney Furtado**, brasileiro, professor, portador da cédula de identidade nº 1.756.073 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 425.527.299-91 e CREF 003767-G/SC, residente e domiciliado à Rua Amapá, nº 311, Bairro São Cristóvão, Município de Lages, Estado de Santa Catarina, CEP 88509-140, e por seu **1º Tesoureiro Sr. Luiz Cláudio Cardoso**, brasileiro, professor, portador da cédula de identidade nº 1.310.129-3 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 549.068.659-68 e CREF 000743-G/SC, residente e domiciliado à Rua Eduardo Dias, nº 194, Bairro Jardim Atlântico, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, CEP 88095-800, doravante denominado simplesmente como “CREF3/SC”, e **IWN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.600.993/0001-56, com sede à Rodovia BR 101, Km 200, nº 5298, Bairro Serraria, Município de São José, Estado de Santa Catarina, CEP 88115-100, neste ato representada por seus **sócios administradores, Sr. Dante Manoel Martins Iwersen**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 89.236 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 057.111.189-00, residente e domiciliado à Rua Brigadeiro Silva Paes, nº 111, Ap. 102, Bairro Centro, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, CEP 88015-050, e **Sr. Rubens Jorge Martins Iwersen**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 89.323 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 030.026.839-49, residente e domiciliado à Rua Desembargador Pedro Silva, nº 2306, Ap. 101, Bairro Coqueiros, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, CEP 88080-700, doravante denominada simplesmente como “IWN”, têm entre si, justo e avençado, o presente Contrato, decorrente do Processo Administrativo de Compra Direta nº 046/2019, decorrente da faculdade do exercício de opção de compra prevista no Chamamento Público nº 02/2019, sujeitando-se o CREF3/SC e a IWN às normas da Lei nº 8.666/93, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

A IWN é legítima proprietária do terreno e edificação comercial situados na Rua General Eurico Gaspar Dutra, nº 668, esquina com a Rua General Valgas Neves, Bairro Estreito, Município de Florianópolis, estado de Santa Catarina, CEP 88075-100, registrados junto o 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SC sob a matrícula nº 18.583, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, fiscais, consensuais e judiciais, nada devendo a título de taxas e tributos, doravante denominado simplesmente como “IMÓVEL”.

Parágrafo primeiro: O IMÓVEL foi avaliado em 26 de agosto de 2019 por R\$ 8.700.000,00 (oito milhões e setecentos mil reais), pelo engenheiro civil Luiz Carlos Cardoso, CREA 08365-2, CPF 246.591.429-49, especialista em avaliações e perícias, membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE/SC) e credenciado pela

Rua Afonso Pena, 625 – Bairro Estreito – Florianópolis/SC – CEP: 88070-650
CNPJ: 03.678.523/0001-80 – FONE/FAX: (48) 3348-7007
www.crefsc.org.br / crefsc@crefsc.org.br

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil. Em atendimento ao Chamamento Público nº 02/2019, o **IMÓVEL** foi ofertado pela **IWN** ao **CREF3/SC** pelo valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). Entretanto, mediante iniciativa do **CREF3/SC**, as Partes ainda negociaram e decidiram formalizar a presente aquisição pelo valor total de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais).

Parágrafo segundo: A pronta habitabilidade do **IMÓVEL** em questão foi atestada, em 06/11/2019, pelo Laudo de Inspeção Predial, que está acompanhado da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e que foi assinado pelo engenheiro civil Paulo Roberto Moritz, CREA/SC 005.377-4, responsável técnico da empresa ER Engenharia Civil Ltda., CNPJ 05.745.805/0001-88, credenciada pela Caixa Econômica Federal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente Contrato a aquisição do **IMÓVEL** da **IWN** pelo **CREF3/SC**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOCUMENTAÇÃO CONTRATUAL

Fazem parte deste Contrato, independentemente da transcrição, os seguintes documentos, cujo teor é de conhecimento das Partes:

- a) Proposta da **IWN** apresentada no Chamamento Público nº 02/2019;
- b) “Habite-se” do **IMÓVEL**;
- c) Alvará de vistoria do Corpo dos Bombeiros, conforme legislação local;
- d) Certidão atualizada da matrícula do **IMÓVEL** no registro de imóveis;
- e) Certidão negativa de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao **IMÓVEL**;
- f) Comprovação de viabilidade de prestação, no **IMÓVEL**, de serviços públicos de fiscalização do exercício profissional da Educação Física, atividade essa inerente ao **CREF3/SC**;
- g) Laudo de avaliação do **IMÓVEL**, feito de acordo com a metodologia prescrita pela NBR 14653, demonstrando que o preço ofertado está compatível com o mercado imobiliário;
- h) Laudo Técnico de Inspeção Predial, atestando a pronta habitabilidade com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- i) Cópia autenticada dos seguintes documentos - proprietário pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ; RG e CPF dos representantes legais da **IWN**; comprovação de regularidade fiscal (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS E FISCAIS

A partes se comprometem a manter a regularidade fiscal (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho durante todo período de vigência deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA DO IMÓVEL

A **IWN** concede garantia do **IMÓVEL**, pelo prazo de 5 (cinco) anos de acordo com a legislação vigente, conforme exigido pelo item 4.1.6 do Edital de Chamamento Público nº 02/2019.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E PAGAMENTO

O **CREF3/SC** pagará à **IWN**, pela aquisição do **IMÓVEL**, o preço global, fixo e irrevogável de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais), da seguinte forma:



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA
CREF3 - SANTA CATARINA
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL



- a) **1ª PARCELA (NO ATO NA ASSINATURA DESTE CONTRATO):** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), por meio da transferência bancária (TED) para o Banco Bradesco (237), agência 2937, conta corrente 0147848-6, de titularidade da **IWN**;
- b) **2ª PARCELA (NO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA):** R\$ 2.884.000,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), por meio da transferência bancária (TED) para o Banco Bradesco (237), agência 2937, conta corrente 0147848-6, de titularidade da **IWN**;
- c) **3ª PARCELA (NO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA):** R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais), por meio da transferência da propriedade do terreno e edificação do **CREF3/SC**, registrados junto o 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SC sob a matrícula nº 51.087.
- d) **4ª PARCELA (NO ATO DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA):** R\$ 756.000,00 (setecentos e cinquenta e seis mil reais), por meio da transferência da propriedade do terreno e edificação do **CREF3/SC**, registrados junto o 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SC sob a matrícula nº 2.703.

Parágrafo primeiro: Os pagamentos especificados nas alíneas “a” e “b” do *caput* desta Cláusula serão efetuados mediante expedição, pelo **CREF3/SC**, de Nota de Empenho, na qual constarão todas as especificações necessárias.

Parágrafo segundo: Os imóveis especificados nas alíneas “c” e “d” do *caput* desta Cláusula integram o pagamento pela aquisição do **IMÓVEL** pelos valores supracitados, conforme foram avaliados por OLIVEIRA WERCHAJZER Engenharia S/S Ltda., CREA 65.238-0, CNPJ 05.693.265/0001-36, em 08 de março de 2019.

Parágrafo terceiro: Ocorrendo o inadimplemento de qualquer parcela de pagamento prevista neste instrumento, o valor em atraso deverá ser pago acrescido de correção monetária mensal, a partir da parcela inadimplida, *pró-rata die*, pelo índice do IGPM/FGV, acrescidas de 1% (um por cento) de juros ao mês, calculado de forma simples, e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor principal em atraso, ficando também o devedor sujeito ao pagamento de custas, despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento), quando existirem.

Parágrafo quarto: No caso de extinção, congelamento ou impedimento de aplicação do indexador acima eleito, as parcelas inadimplidas passarão a ser corrigidas monetariamente por outro índice que vier a substituí-lo para preservar o valor aquisitivo da moeda.

Parágrafo quinto: Antes da quitação completa das parcelas de pagamento previstas neste instrumento, o **CREF3/SC** não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, gratuitamente, onerosamente ou a qualquer título, os direitos derivados deste negócio jurídico, sem a anuência prévia e por escrito da **IWN**, sob pena de vencimento antecipado e compulsório das parcelas vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência, ficando a **IWN** desobrigada de permitir tais operações.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESPESA

A despesa com a aquisição do **IMÓVEL** está a cargo da conta de recursos específicos ‘6.2.2.1.01.02.013 SEDE’, conforme deliberado e aprovado pelo Órgão Plenário do CREF3/SC e respectivamente previsto na Resolução nº 072/2019/CREF3/SC.

(Handwritten signatures and initials)



CLÁUSULA OITAVA – DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

A **IWN** se compromete a outorgar a Escritura Pública para transferir a propriedade do **IMÓVEL** para o **CREF3/SC**, fornecendo correspondentes documentos exigidos pelo Cartório para tal outorga, salvo as certidões negativas de débitos com o INSS e com a Receita Federal, referente a Tributos e Contribuições, por encontrar-se enquadrada nos termos do item IV, do parágrafo 8º, do art. 257, do Decreto 3048/99, acrescentado com a vigência do Decreto 3265/99, observando que o **IMÓVEL** faz parte dos lançamentos contábeis como integrante do ativo circulante da **IWN** e também por nunca ter integrado o seu ativo permanente.

Parágrafo primeiro: Todas as despesas diretamente decorrentes da outorga da Escritura Pública do **IMÓVEL** e seu registro junto ao Registro de Imóveis, tais como, despesas e emolumentos de cartório, tributos, registro de imóveis, laudêmio, ITBI, FRJ e quaisquer outras, inclusive as que vierem a ser criadas no curso deste negócio jurídico, correm por conta do **CREF3/SC**.

Parágrafo segundo: Todas as despesas diretamente decorrentes da transferência dos imóveis descritos nas alíneas “c” e “d” do *caput* da Cláusula Sexta deste Contrato e seus registros junto ao Registro de Imóveis, tais como, despesas e emolumentos de cartório, impostos, registro de imóveis, laudêmio, ITBI, FRJ e quaisquer outras, inclusive as que vierem a ser criadas no curso deste negócio jurídico, correm por conta da **IWN**.

Parágrafo terceiro: As Partes se comprometem a outorgar a Escritura Pública, conforme especificado nos parágrafos anteriores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, agrupando e enviando ao Cartório todos os documentos solicitados para a tanto no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, sendo estes dois prazos contados a partir da efetiva assinatura do presente Contrato.

Parágrafo quarto: A outorga, pela **IWN**, da Escritura Pública do **IMÓVEL** fica condicionada às transferências bancárias previstas nas alíneas “a” e “b” do *caput* da Cláusula Sexta deste Contrato e às transferências dos imóveis especificados nas alíneas “c” e “d” do *caput* da Cláusula Sexta deste Contrato, por meio da correspondente outorga de Escrituras Públicas, caso tais transferências não estejam contidas na própria Escritura Pública do **IMÓVEL**, vez que são parte do pagamento pela aquisição do **IMÓVEL**.

CLÁUSULA NONA – DA IMISSÃO NA POSSE

A imissão na posse dos imóveis envolvidos no presente negócio jurídico se dará nos seguintes momentos:

- I. O **CREF3/SC** será imitado na posse do **IMÓVEL** após a integral quitação das parcelas de pagamento previstas na Cláusula Sexta deste Contrato, sendo que o atraso de qualquer pagamento prorrogará automaticamente o prazo de entrega do **IMÓVEL** até o efetivo adimplemento;
- II. A **IWN** será imitada na posse dos imóveis descritos nas alíneas “c” e “d” do *caput* da Cláusula Sexta deste Contrato após a total desocupação dos mesmos pelo **CREF3/SC**, o que deve ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a outorga da Escritura Pública do **IMÓVEL**.

Parágrafo primeiro: Todos os tributos, taxas, contribuições, encargos etc, a qualquer título e/ou de qualquer natureza, tais como, mas não limitados, consumo de força e energia elétrica, água, esgoto, gás, despesas de condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguros, laudêmio, aforamento etc, incidentes sobre o **IMÓVEL**, são de inteira e exclusiva responsabilidade da **IWN** até que o **CREF3/SC** seja efetivamente imitado na posse do **IMÓVEL**, passando para a responsabilidade do **CREF3/SC** a partir de tal data, ainda que lançados em nome da **IWN** e/ou de terceiros.



Parágrafo segundo: Todos os tributos, taxas, contribuições, encargos etc, a qualquer título e/ou de qualquer natureza, tais como, mas não limitados, consumo de força e energia elétrica, água, esgoto, gás, despesas de condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguros, laudêmio, aforamento etc, incidentes sobre imóveis descritos nas alíneas “c” e “d” do *caput* da Cláusula Sexta deste Contrato, são de inteira e exclusiva responsabilidade da **CREF3/SC** até que a **IWN** seja efetivamente imitada na posse desses imóveis, passando para a responsabilidade da **IWN** a partir de tal data, ainda que lançados em nome do **CREF3/SC** e/ou de terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA

A vigência deste Contrato tem início na data de sua assinatura e término quando da imissão na posse da **IWN**, nos imóveis especificados nas alíneas “c” e “d” do *caput* da Cláusula Sexta deste Contrato, com as correspondentes quitações das despesas especificadas nos Parágrafos Primeiro e Segundo da Cláusula Nona deste Contrato e cumpridas as demais responsabilidades mutualmente acordadas neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

A execução deste Contrato será acompanhada e fiscalizada por empregado do **CREF3/SC** especialmente designado para este fim, doravante denominado simplesmente como ‘FISCAL’.

Parágrafo primeiro: O **FISCAL** anotará todas as ocorrências relacionadas com a execução deste Contrato em registro próprio, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Parágrafo segundo: As decisões e providências que ultrapassarem a competência do **FISCAL** deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

O **CREF3/SC** poderá, garantida a prévia defesa, rescindir este Contrato, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93.

Parágrafo primeiro: A rescisão deste Contrato também poderá ser:

- I. Determinada por ato unilateral e escrito do **CREF3/SC**, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666/93, notificando-se a **IWN** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- II. Amigável, por acordo entre as Partes, reduzida a termo no processo de compra direta, desde que haja conveniência para o **CREF3/SC**; ou
- III. Judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria.

Parágrafo segundo: A rescisão amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES

No caso de atraso injustificado ou inexecução total ou parcial do objeto deste Contrato, o **CREF3/SC** poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à **IWN** as seguintes sanções, conforme previsto no art. 87 da Lei nº 8.666/93:

- I. Advertência;

ESCRIVANIA DE PAZ DO 2º SUBDISTRITO DO ESTREITO - Notária
Vera Lucia Rodrigues - Notária
Rua Sérgio Gil, 703 - Bairro do Estreito
CEP 88075-340 - Florianópolis - SC
(48) 3244-7577 www.cantordobestrito.com.br

RECONHECIMENTO 746395: Reconheço por AUTÊNTICA a assinatura de: (1) DANTE MANOEL MARTINS IWERSEN, (2) RUBENS JORGE MARTINS IWERSEN, neste ato representando IWN - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.



Florianópolis/SC, 18 de novembro de 2019.

Em testemunho da verdade.

Emolumentos: R\$ 6,50 + selo: R\$ 3,90 -- Total: R\$ 10,40 -
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal

FQY24976-XATV, FQY24977-3PNF - Confira os dados do ato em: tjsc.jus.br/selo



ESCRIVANIA DE PAZ DO 2º SUBDISTRITO DO ESTREITO - Notária
Vera Lucia Rodrigues - Notária
Rua Sérgio Gil, 703 - Bairro do Estreito
CEP 88075-340 - Florianópolis - SC
(48) 3244-7577 www.cantordobestrito.com.br

RECONHECIMENTO 746396: Reconheço por AUTÊNTICA a assinatura de: (1) AGILDO LUIZ DA SILVA SOBRINHO, (2) EMERSON ANTÔNIO BRANCHER



Florianópolis/SC, 18 de novembro de 2019.

Em testemunho da verdade.

Emolumentos: R\$ 6,50 + selo: R\$ 3,90 -- Total: R\$ 10,40 -
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal
FQY24884-I4CE, FQY24885-F9T7 - Confira os dados do ato em: tjsc.jus.br/selo



ESCRIVANIA DE PAZ DO 2º SUBDISTRITO DO ESTREITO - Notária
Vera Lucia Rodrigues - Notária
Rua Sérgio Gil, 703 - Bairro do Estreito
CEP 88075-340 - Florianópolis - SC
(48) 3244-7577 www.cantordobestrito.com.br