



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS
DE LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ E O
LEILOEIRO FERNANDO MONTENEGRO
CASTELO. (PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º
8516639-57.2020.8.06.0000**

CT N.º 23/2020

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, situado no Centro Administrativo Governador Virgílio Távora, com sede na Avenida General Afonso Albuquerque Lima, S/N, Bairro Cambé, Fortaleza – CE, inscrito no CNPJ sob o número 09.444.530/0001-01, doravante denominado simplesmente de TJCE ou CONTRATANTE, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador Washington Luis Bezerra de Araújo e por seu Secretário de Administração e Infraestrutura, Moisés Antônio Fernandes Monte Costa, e leiloeiro **FERNANDO MONTENEGRO CASTELO**, representado neste ato por, Fernando Montenegro Castelo, portador da CNH n. 1673600969 - DETRAN-CE, CPF n. 098.455.773-34, com endereço na Rua Professor Jacinto Botelho, nº 290, aptº 101, Bairro Patriolino Ribeiro, Fortaleza/CE, daqui por diante simplesmente denominado CONTRATADO ou LEILOEIRO, resolvem celebrar o presente Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir:

Cláusula Primeira – Da Fundamentação Legal

O presente Termo fundamenta-se no Decreto Federal nº 21.981/32, de 19 de outubro de 1932, modificado pelo Decreto Federal nº 22.427/33, de 1º de fevereiro de 1933 e pela Lei Federal n.º 8.666/93, de 21 de junho de 1993, especialmente seu art. 17, e alterações, na Instrução Normativa DREI Nº 17, de 05 de dezembro de 2013 e pela Portaria TJCE nº 627/2015, de 17 de março de 2015, publicada no Diário da Justiça Eletrônico de 23 de março de 2015, além das demais disposições legais aplicáveis.

Cláusula Segunda – Do Objeto

O presente Contrato tem por objeto a prestação de serviços profissionais de Leiloeiro Público Oficial para alienação de bens imóveis pertencentes ao Poder Judiciário do Estado do Ceará por meio de processo licitatório, na modalidade leilão oficial, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidos no Edital e seus anexos.

Cláusula Terceira – Da Vigência

O prazo de vigência deste Contrato é de 12 (doze) meses, com início em 19.11.2020 e término em 19.11.2021.



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Cláusula Quarta – Da Venda

O CONTRATADO compromete-se a vender os bens imóveis aos arrematantes que apresentarem os lances vencedores com valores iguais ou superiores às avaliações efetuadas/homologadas pelo CONTRATANTE, mediante as condições de pagamento previstas no Edital de Leilão.

Cláusula Quinta – Da Autorização para Venda

A prestação do serviço de venda de imóveis por Leilão pelo CONTRATADO será precedida de Autorização de Venda, conforme modelo contido no Anexo VII, formalizada pelo CONTRATANTE, após a publicação de cada Edital de Leilão Público.

§ 1º - O CONTRATANTE colocará à disposição do CONTRATADO, para venda, os bens imóveis que constarão da relação que será anexada à Autorização de Venda formalizada pelo CONTRATANTE.

§ 2º - A autorização de Venda será específica para cada Leilão e terá validade até o encerramento da sessão do respectivo certame.

§ 3º - Após assinatura do contrato e emissão da respectiva autorização de venda, o contratado deverá adotar os seguintes procedimentos:

a) publicação do edital do leilão, pelo menos 30 dias antes da realização do leilão, o qual será elaborado pelo leiloeiro sob a supervisão da Gerência de Suprimentos e Logística.

§ 4º - O contratado deverá informar os dados relativos a cada imóvel e a sugestão de preços mínimos para lances dos mesmos, de acordo com a avaliação prévia realizada por profissional competente e aprovada pela Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Bens Imóveis do TJCE.

Cláusula Sexta – Da Comissão

O CONTRATADO, neste ato, renuncia à comissão prevista no artigo 24 do Decreto Federal nº 21.981/32, de 19 de outubro de 1932 que seria de responsabilidade do Tribunal de Justiça.

§ 1º - A comissão do CONTRATADO, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será paga pelos adquirentes dos bens, no ato de arrematação. Referido percentual não será dedutível do preço ofertado pelos bens.

§ 2º - Em nenhuma hipótese será o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará responsável pela cobrança da comissão devida pelos arrematantes, nem pelos gastos que o CONTRATADO tiver de despendar para recebê-la.

§ 3º - Caso não se efetive a venda, por erro na publicação ou falha nas informações, e ainda, no caso do Leilão ser suspenso por liminar judicial, a comissão será devolvida aos arrematantes pelo CONTRATADO, sem que isso venha a ensejar reembolso de qualquer espécie.

§ 4º - Após a arrematação dos bens, caso a efetivação do negócio não se realize por culpa exclusiva do Tribunal de Justiça, a comissão será devolvida ao(s) arrematante(s) pelo CONTRATADO, tendo este direito ao ressarcimento do respectivo valor, a ser efetuado pelo Poder Judiciário do Estado do Ceará.

§ 5º - Nos casos de desistência do negócio por parte do arrematante, não haverá



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

devolução da comissão por parte do CONTRATADO.

Cláusula Sétima – Da Prestação de Contas

O CONTRATADO prestará contas do produto da venda do Leilão no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contado da data de encerramento do evento.

Cláusula Oitava – Da Entrega dos Bens

A entrega das chaves dos imóveis e a imissão na posse do arrematante, somente se dará após tomadas as seguintes providências:

1. Na hipótese de pagamento mediante financiamento imobiliário, o Outorgado/comprador deverá, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da assinatura do contrato administrativo de compromisso de compra e venda, apresentar e assinar junto com o Outorgante/vendedor o contrato de financiamento imobiliário, com efeito de escritura pública;
2. Comprovar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da assinatura da escritura pública de compra e venda ou do contrato de financiamento imobiliário, o seu envio ao Cartório de Registro de Imóveis competente, apresentando para esse fim o respectivo PROTOCOLO ou certidão que comprove o fato;
3. Apresentar ao Outorgante/vendedor, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, cópia autenticada da lavratura do **REGISTRO DO IMÓVEL**;
4. Arcar com todas as despesas oriundas da aquisição, tais como, escritura de Compra e Venda e seu registro no cartório imobiliário competente, imposto de transmissão e quaisquer outras despesas referentes à aquisição (impostos, taxas, etc);
5. Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após a imissão na posse, tais como despesas condominiais, parcelas do IPTU, taxa de vistoria do Corpo de Bombeiros, se necessário, etc.
6. O descumprimento ao contido no item b, acarretará ao COMPRADOR, multa diária no percentual de 0,033% sobre o valor da aquisição.

Cláusula Nona – Das Obrigações Gerais do Contrato

Constituem obrigações do CONTRATADO:

- I - Cumprir, dentro dos prazos estabelecidos, as obrigações assumidas;
- II - Permitir e facilitar a fiscalização ou supervisão do TJCE a inspeção dos serviços, devendo prestar todos os esclarecimentos solicitados;
- III - Participar ao TJCE a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa atrasar ou impedir a conclusão dos serviços, no todo ou em parte, indicando as medidas para corrigir a situação;
- IV - Executar, conforme a melhor técnica os serviços contratados, bem como as instruções, especificações e detalhes fornecidos ou ditados pelo TJCE;
- V - Não transferir a outrem, por quaisquer formas, nem mesmo parcialmente, nem



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

subcontratar quaisquer dos serviços, a que está obrigado por força do contrato, sem prévio assentimento por escrito do TJCE;

VI - Respeitar e fazer respeitar, sob as penas legais, a legislação e posturas municipais;

VII - Fornecer toda mão de obra, materiais, equipamentos necessários à execução dos serviços, responsabilizando-se por todos os ônus decorrentes do contrato, quer trabalhistas e previdenciários, como salários, seguros, taxas de administração e demais encargos sociais e outros que porventura vierem a existir;

VIII - Substituir, por exigência da Administração, qualquer empregado que demonstre incapacidade técnica para execução dos serviços ou comportamento inadequado;

IX - Proceder à ampla divulgação do Leilão, principalmente nas praças de realização do Leilão e região de abrangência. Após análise do material pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará:

- a) divulgar o Leilão em jornal de circulação estadual;
- b) dar publicidade ao Leilão na INTERNET;
- c) confeccionar e distribuir material publicitário impresso sobre o Leilão (exemplo: folheto, cartilha, livrete etc.).

X - Fazer constar na divulgação do evento na INTERNET e no material impresso: a descrição e a foto dos bens indicados pelo Tribunal de Justiça, informações sobre o Leilão, telefones e endereço eletrônico (*e-mail*) para contatos e esclarecimentos adicionais.

XI - Informar os dados relativos aos bens integrantes do leilão, com vistas à sua avaliação e definição do lance mínimo por parte da Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Bens Imóveis;

XII - Destinar e preparar o local para o Leilão, dotando-o de todos os equipamentos necessários para a realização do evento, bem como disponibilizar pessoal para atendimento aos compradores em potencial, sem qualquer ônus para o Tribunal de Justiça;

XIV - Conduzir o Leilão público e responsabilizar-se por todos os atos administrativos de sua competência até o encerramento, com a devida prestação de contas ao Tribunal de Justiça;

XV - Fornecer, aos arrematantes vencedores, os Termos de Arrematação e os recibos das comissões pagas;

XVI - Fornecer ao Tribunal de Justiça relatório circunstanciado sobre o Leilão e o resultado deste, acompanhado da documentação pertinente.

XVII - Observar, na venda dos bens o disposto nos Decretos nº 21.981/32, 22.427/33, na Lei nº 8.666/93 e na Instrução Normativa DREI nº 17, de 5 de dezembro de 2013.

XVIII - Enviar ao Tribunal de Justiça, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contado da realização do Leilão, a Ata de Leilão, contendo, dentre outras as seguintes informações:

- a) todos os lances ofertados para o(s) bem(ns) ou, pelo menos, os três maiores, se houver, constando nome completo/firma, endereço e telefone dos ofertantes;
- b) nome completo/firma, CPF/CNPJ e nº. de identidade do arrematante vencedor; endereço e telefone do arrematante vencedor;
- c) valor do lance vencedor ofertado;
- d) demais fatos relevantes ocorridos no Leilão, inclusive a não ocorrência de lance para determinado imóvel.

XIX - Juntamente com a Ata de Leilão, apresentar ao Tribunal de Justiça cópia dos



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Autos de Arrematação, quando for o caso, bem como dos recibos das comissões pagas pelos arrematantes vencedores;

XX - Apresentar ao Tribunal de Justiça o termo de declaração de Leilão deserto, quando for o caso;

XXI - Pagar os tributos federais, estaduais, municipais, inclusive multas, seguros, contribuições e outros encargos decorrentes deste contrato, excetuando os tributos que, por força de legislação específica, forem de responsabilidade do Tribunal de Justiça.

XXII - Efetuar, em até 15 (quinze) dias, contados da data da arrematação do(s) imóvel(s), o repasse dos valores recebidos dos arrematantes, mediante compensação de guia própria ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU.

XXIII - Submeter à Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Bens Imóveis, quando for o caso, os recursos apresentados pelos licitantes;

XXIV - Não utilizar o nome do Tribunal de Justiça, ou sua qualidade de CONTRATADO deste, em quaisquer atividades de divulgação profissional, excetuando-se a divulgação do evento específico;

XXV - Guardar sigilo das informações que lhe serão repassadas para o cumprimento do presente Contrato, responsabilizando-se, perante o Tribunal de Justiça, pela indenização de eventuais danos decorrentes da quebra do sigilo dessas informações, ou pelo seu uso indevido;

XXVI - Responsabilizar-se por danos causados ao TJCE ou a terceiros, decorrentes da execução dos serviços, isentando esta Corte de Justiça de todas as reclamações que possam surgir, sejam elas resultantes de atos de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, empregadas na execução dos serviços ora contratadas;

XXVII - Executar todos os serviços de fornecimento com esmero e correção, refazendo tudo quanto for impugnado pelo TJCE, mesmo os já realizados ou em execução, sem ônus para o TJCE e sem acréscimo do prazo estabelecido;

§ 1º - Serão, ainda, de responsabilidade do CONTRATADO:

a) todo e qualquer dano que vier a causar ao Tribunal de Justiça, ou a terceiros, ainda que culposos, decorrente da prestação dos serviços objeto deste Contrato;

b) responder perante o Tribunal de Justiça por qualquer tipo de autuação ou ação que este venha a sofrer em decorrência da prestação dos serviços objeto deste Contrato.

c) devolver a comissão paga pelo(s) arrematante(s), no prazo de dois dias úteis da comunicação do fato, caso o Tribunal de Justiça decida anular ou revogar a licitação no todo ou em parte.

§ 2º - Na hipótese de ocorrência de mora por parte do(a) Leiloeiro(a), os valores recebidos dos arrematantes serão entregues ao TJCE, devidamente atualizados, de acordo com os juros bancários correntes, registrados no período compreendido entre a data em que deveria efetivar o repasse e a que efetivamente a procedeu, acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento), caso o atraso exceda a 05 (cinco) dias corridos, sem prejuízo da adoção das medidas a que alude o parágrafo 4º, do artigo 27, do Decreto n.º 21.981/32, salvo os casos justificáveis.

Cláusula 10 – Das Obrigações Gerais do Contratante

Constituem obrigações do CONTRATANTE:

I - Providenciar as publicações legais a serem efetuadas no Diário da Justiça



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

eletrônico;

II - Fixar o preço mínimo de arrematação, conforme a legislação vigente;

III – Notificar o CONTRATADO sobre qualquer irregularidade verificada na execução dos serviços;

IV - Proporcionar à contratada as facilidades necessárias a fim de que possa desempenhar normalmente os serviços contratados;

V - Prestar aos funcionários da contratada todas as informações e esclarecimentos necessários à execução dos serviços objeto do contrato;

VI - Fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pela contratada, inclusive quanto à continuidade da prestação dos serviços, que, ressalvados os casos de força maior, justificados e aceitos pela contratante, não deve ser interrompida;

VII - Não permitir que a mão de obra disponibilizada pela contratada execute tarefas em desacordo com as preestabelecidas no termo de referência;

VIII - Manifestar-se formalmente em todos os atos relativos à execução do contrato, e, em especial, na aplicação à Contratada de sanções regulamentares e contratuais, quando se fizerem necessárias.

Cláusula 11 – Do Acompanhamento e Fiscalização

O CONTRATANTE terá o direito de acompanhar, no curso da execução dos serviços, o cumprimento das disposições do presente Contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Havendo descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste Contrato, o CONTRATANTE registrará em relatório as irregularidades porventura encontradas, encaminhando cópia ao CONTRATADO, para a imediata correção das falhas detectadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na Cláusula Décima Quarta.

Cláusula 12 – Da Alteração do Leilão

O Tribunal de Justiça se reserva o direito de alterar o Leilão, no todo ou em parte, sem que caiba ao CONTRATADO direito à indenização de nenhuma espécie.

Cláusula 13 – Dos Impedimentos

O CONTRATADO deverá exercer pessoalmente suas funções, não podendo delegá-las ao seu preposto, a não ser por moléstia ou impedimento ocasional, devidamente justificado ao Tribunal.

Cláusula 14 – Das Anotações no Cadastro de Leiloeiros e das Penalidades

Serão registrados no cadastro do leiloeiro:

- a)** todos os fatos ou faltas de caráter administrativo, comercial ou técnico referentes à atuação do leiloeiro oficial para a condução da licitação;
- b)** as penalidades previstas neste termo de referência, nos instrumentos contratuais e no edital de credenciamento.

§ 1º - Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, que



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

prevê defesa prévia do interessado e recurso, nos prazos previstos em lei ou definidos pelo TJCE, os quais serão comuns aos prazos utilizados nas demais modalidades de licitação.

§ 2º - A aplicação de quaisquer das penalidades serão sempre comunicadas formalmente ao interessado.

§ 3º - Pela infração às normas legais e de cadastramento ou o cometimento de outras irregularidades, inclusive no cumprimento de contrato assinado com o TJCE, poderá o faltoso sofrer as seguintes penalidades:

a) anotação restritiva no Cadastro de Leiloeiros do Tribunal de Justiça, nos seguintes casos:

- i)** atraso injustificado na execução dos serviços;
 - ii)** execução de serviços em desacordo com o previsto no contrato;
 - iii)** inexecução total do contrato de serviços;
 - iv)** qualidade insatisfatória dos serviços prestados;
 - v)** recusa injustificada em assinar o contrato;
 - vi)** repetição de pequenas falhas que prejudiquem o andamento dos serviços;
 - vii)** rescisão contratual;
- b)** advertência;
- c)** pagamento de multa;
- d)** cancelamento da inscrição no cadastro de leiloeiros do Tribunal de Justiça;

§ 4º – Independente das penalidades acima previstas, o Tribunal de Justiça se reserva o direito de comunicar à Junta Comercial do Estado do Ceará a ocorrência de quaisquer faltas para os fins previstos no art. 40 da Instrução Normativa DREI nº 17, de 05 de dezembro de 2013.

§ 5º - As penas de multa, de acordo com a gravidade das ocorrências, poderá ser aplicada da seguinte forma:

- a)** 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da avaliação dos imóveis, no caso de cometimento de falta considerada leve;
- b)** 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação dos imóveis, no caso de cometimento de falta considerada grave;
- c)** 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação dos imóveis, no caso de cometimento de falta considerada gravíssima.

§ 6º - Caberá a Comissão de Avaliação e Alienação de Bens do TJCE, segundo o prejuízo causado a esta Corte de Justiça ou ao regular andamento do certame, definir em quais categorias se enquadrarão as faltas cometidas pelos leiloeiros credenciados, sendo oportunizado, em todos os casos, o direito a ampla defesa.

§ 7º - Na ausência de requisitos que possibilitem a mensuração do prejuízo causado ao TJCE, adotar-se-á sempre a sanção de multa prevista na alínea “a”, do Parágrafo Quarto, da Cláusula Décima Quarta do presente instrumento.

§ 8º - Nos casos abaixo relacionados, de acordo com a gravidade das ocorrências, o leiloeiro poderá ser excluído do cadastro:

- a)** inadimplência de obrigação contratual assumida com o TJCE;
- b)** recusa em assinar contrato decorrente da indicação mediante sorteio para conduzir leilão oficial;
- c)** prestação de serviço considerado insatisfatório pelo TJCE;
- d)** 2 (duas) advertências em um prazo de 6 (seis) meses;



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

- e) omitir ou prestar informações inverídicas aos interessados sobre as condições de venda dos bens, que resultem na posterior desistência do adquirente em realizar a compra;
- f) deixar de devolver a comissão paga pelo(s) arrematante(s), no prazo de dois dias úteis da comunicação do fato, no caso de exercício do direito de preferência ou se o TJCE decidir anular ou revogar a licitação no todo ou em parte.
- g) qualquer falta considerada grave, a critério do TJCE.

§ 9º - A inscrição poderá ser cancelada, embasada em relatório elaborado pela Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Bens Imóveis, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de irregularidades perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, a Seguridade Social, o FGTS ou se existirem débitos trabalhistas;
- b) falsidade ideológica;
- c) apresentação de documentação falsa ou adulterada;
- d) não comprovação, quando solicitada, da autenticidade e veracidade da documentação apresentada ou da infraestrutura mínima requerida no Edital de Credenciamento;
- e) estejam cumprindo penalidade de suspensão temporária imposta por qualquer órgão integrante da Administração Pública do Estado do Ceará, em prazo igual ou superior a 90 dias;
- f) sejam declarados inidôneos por qualquer órgão integrante da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal.

§ 10 - O leiloeiro será notificado tempestivamente do cancelamento da inscrição no cadastro.

§ 11 - Cessados os motivos que impuseram a penalidade aplicada, o TJCE poderá efetuar a reabilitação do leiloeiro, mediante sua solicitação, permanecendo no cadastro os registros anteriores.

Cláusula 15 – Da Rescisão do Contrato

A rescisão deste Contrato poderá ocorrer nas seguintes condições:

I - Administrativamente, pelo CONTRATANTE, no caso de descumprimento de qualquer cláusula pactuada, nos termos do art. 77 da Lei 8.666/93, sem prejuízo das demais cominações legais, bem como pela inobservância, pelo CONTRATADO, das disposições constantes do Decreto nº 21.981, de 19.10.1932, com as modificações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 01.02.1933, e na Instrução Normativa DREI nº 17, de 05 de dezembro de 2013, independentemente de aviso prévio, sem que, neste caso, o CONTRATADO tenha direito a indenização ou a reembolso de qualquer espécie;

II - Administrativamente, pelo CONTRATANTE, nos casos enumerados nos incisos I a XI e XVII do Artigo 78 da Lei 8.666/93;

III - Judicialmente, nos termos da Legislação em vigor.

Cláusula 16 – Das Disposições Gerais

As partes ficam adstritas, ainda, às seguintes disposições:

I - O CONTRATADO declara, neste ato, ter condições financeiras próprias para suportar as despesas necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento, não se responsabilizando, o Tribunal de Justiça pelo aporte de recursos para a