**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 02/2025**
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1573/2025**

## 1. DO PREÂMBULO

O REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 04 841 899/0001-26, com sede na Rua General Glicério, 3553, Centro, CEP 15015-400, em São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, devidamente representado pelo seu Diretor-Superintendente, Miguel Elias Daffara , com fundamento no Lei 14.133/2021, Art. 28, IV e demais legislações pertinentes, visando o conhecimento de todos os interessados, **TORNA PÚBLICO** que realizará no dia **09/09/2025**, **LEILÃO ELETRÔNICO**, do **TIPO MAIOR LANCE**, de 1 um bem imóvel especificado no **ANEXO I**, através do seu leiloeiro (servidor designado), Adriano Antônio Pazianoto e pela Comissão Permanente de Licitação, designados pelas Portarias nº 568/2024 e 549/2024, respectivamente, de acordo com as regras e especificações deste Edital e normas do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV.

**DATA E HORÁRIO DA SESSÃO:** 09/09/2025 às 09:00

**RECEBIMENTO DE PROPOSTAS:** Do dia 15/07/2025 08:00 até às 08:59 horas do dia 09/09/2025.

**REFERÊNCIA DE TEMPO:** Horário de Brasília.

**LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA:** Plataforma de Licitações da RIOPRETOPREV – https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/69337

**LEILOREIRO:** Adriano Antônio Pazianoto (servidor designado).

**TIPO:** MAIOR LANCE

**MODO DE DISPUTA**: ABERTO

**ESCLARECIMENTOS/IMPUGNAÇÕES:** Diretamente pela plataforma de licitações da RIOPRETOPREV: https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/69337

**Telefones:** (17) 3222 7445

**Horário de Atendimento do Leilão:** Das 08h00min. às 16h45min, mediante agendamento prévio pelo telefone, no caso de atendimento presencial.

**ORIENTAÇÕES SOBRE A UTILIZAÇÃO DO SISTEMA ELETRÔNICO**: https://licitardigital.tawk.help/article/como-funciona-a-fase-de-disputa-no-leil%C3%A3o-eletr%C3%B4nico

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS:** O Leilão Eletrônico será realizado em sessão pública, por meio de sistema eletrônico que promove a comunicação pela INTERNET, mediante condições de segurança, utilizando-se, para tanto, os recursos da criptografia e autenticação em todas as suas fases.

Os trabalhos serão conduzidos pelo servidor designado, denominado Leiloeiro e sua Equipe de Apoio (Comissão de Licitação), mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos diretamente para a página eletrônica https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/69337 .

O Leiloeiro, terá, dentre outras, as seguintes atribuições: coordenar o processo licitatório; receber, examinar e decidir as impugnações e consultas ao edital, apoiado pelo setor responsável pela sua elaboração; conduzir a sessão pública na internet; verificar a conformidade da proposta com os requisitos estabelecidos neste edital; dirigir a etapa de lances; verificar e julgar as condições de habilitação; receber, examinar e decidir os recursos, encaminhando à autoridade competente quando mantiver sua decisão; indicar o vencedor do certame; adjudicar o objeto, quando não houver recurso; conduzir os trabalhos da equipe de apoio; e encaminhar o processo devidamente instruído à Autoridade Superior e propor a homologação.

O Edital estará disponível gratuitamente na página e www.riopretoprev.sp.gov.br e no endereço eletrônico https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/69337.

## 2. DO OBJETO:

**2.1.** Constitui objeto do presente edital a alienação (venda) dos bens imóveis (terreno (s) urbano(s)) pertencentes à REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, relacionados no **ANEXO I** deste edital, com suas características e especificações, locais e preços mínimos.

**2.2**. Os Bens a serem alienados foram previamente avaliados pela RIOPRETOPREV, nos termos da Lei Municipal nº 10.837/2010, conforme L**AUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, de responsabilidade técnica de Renan Silva Sá, CREA/SP nº 5070180634, que faz parte integrante do presente Edital no **ANEXO II**.

**2.3.** As descrições e matrículas dos bens imóveis estão apresentadas no **ANEXO III e IV** do presente edital, respectivamente, e os mesmos serão alienados no estado de conservação e nas condições em que se encontram, pressupondo se que tenham sido previamente examinados pelo licitante, não cabendo a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

**2.4.** As fotos, vídeos e descrições que forem disponibilizados pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o real estado dos Bens Imóveis, sendo ônus da parte interessada a constatação da situação dos imóveis, não havendo qualquer responsabilidade da Autarquia quanto ao não atendimento das expectativas do licitante.

## 3. DO HORARIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

**3.1. Poderão os interessados oferecerem propostas/lances através da plataforma de licitações da RIOPRETOPREV, acessível em https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/cadastro/ devendo com antecedência proceder seu cadastramento junto a mesa, estando ciente das normas por ela impostas.**

**3.2.** A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado deverá enviar proposta inicial à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema, os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.

**3.3. Os lances on-line iniciarão no dia 09/09/2025 a partir das** 09:00 **horas.**

**3.4.** Será adotado para o envio de lances no leilão eletrônico o modo de disputa **"ABERTO"**, em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

**3.5. A etapa de lances da sessão pública terá duração de 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.**

**3.6.** A **prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação**, inclusive no caso de lances intermediários.

**3.6.1** O Leiloeiro, no exercício de sua discricionariedade e em estrita observância aos princípios da **supremacia do interesse público** e da **busca pela proposta mais vantajosa para a Administração Pública**, poderá, a qualquer momento da sessão de lances, e desde que devidamente justificado e registrado em ata, suspender (pausar) temporariamente o certame por tempo determinado, voltando o prazo estabelecido no item 3.5 a fluir após o fim da suspensão (pausa). Tal medida terá como objetivo precípuo aguardar a apresentação de lances mais competitivos, sanar eventuais intercorrências que possam comprometer a obtenção do melhor resultado para o erário, ou assegurar a mais ampla participação e competitividade, visando sempre à maximização da arrecadação e à efetivação do interesse público.

**3.7.** Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

**3.8.** Encerrada a fase competitiva sem que haja a prorrogação automática pelo sistema, poderá o Leiloreiro (servidor designado), assessorado pela equipe de apoio (comissão de licitação), justificadamente, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.

**3.9.** Em caso de falha no sistema, os lances em desacordo com os subitens anteriores deverão ser desconsiderados pelo Leiloeiro (servidor designado).

**3.10.** Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado primeiro.

**3.11.** Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante.

**3.12.** No caso de desconexão com do Leiloeiro (servidor designado), no decorrer da etapa competitiva do Leilão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

**3.13.** Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Leiloeiro (servidor designado) persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo Leiloeiro (servidor designado) aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

**3.14.** Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

**3.15.** Os bens serão leiloados e finalizados item a item, podendo ser reiniciado o procedimento para o lote que não obtiver lances em primeira chamada ou permanecerem em aberto conforme disposto no item 9.9.

## 4. DO HORÁRIO, LOCAL, VISITAÇÃO AOS BENS:

**4.1.** Os imóveis poderão ser visitados pelos interessados a qualquer dia e horário, já que estão localizados em local disponível ao público em geral (via pública), conforme localização indicada no **ANEXO I**.

## 5. DO ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO:

**5.1.** Os bens serão vendidos no estado de uso e conservação em que se encontram e sem garantia, não cabendo ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV a responsabilidade por defeitos ou vícios de qualquer natureza.

**5.2.** O participante declara que já promoveu todos os exames e vistorias dos Bens Imóveis e aceita adquiri-los da forma em que se encontram, inclusive desde antes da arrematação até a quitação e posse, isentando o REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV de quaisquer responsabilidades, inclusive por vícios ou defeitos ocultos ou não (ainda que a origem seja anterior à posse), e/ou prejuízos que possa experimentar no futuro, renunciando qualquer direito de ação/indenização.

**5.3.** Todos os bens serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive desde antes da arrematação até a posse ou quitação, independente de prévia vistoria por parte de quem os adquirir, ficando o REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV isento de futuras reclamações por quaisquer fatos ou danos do imóvel, mesmo que de origem anterior à arrematação/posse, sendo de responsabilidade exclusiva do arrematante todas as despesas e meios fáticos/jurídicos para o exercício do uso/usufruto, posse, transferência, propriedade e demais atos jurídicos concernentes ao imóvel após a arrematação ou quitação.

**5.4.** Serão de inteira responsabilidade do participante todas as providências e despesas necessárias para a regularização de matrícula, à transferência de imóvel para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que por ventura possam ocorrer, bem como desocupação, se caso for. Os bens serão vendidos "*ad corpus*" e no estado em que se encontram, livre de débitos até a data da arrematação, sendo que as referências às dimensões das áreas/itens mencionadas nos Editais, Laudos, 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, indenização ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is) ou por questão ou fato do imóvel, ainda que de origem anterior à arrematação.

**5.5. REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV** não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando **EXIMIDO** de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade tributária, relativamente aos bens alienados (vendidos).

## 6. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS E IMPUGNAÇÕES:

**6.1.**Os pedidos de esclarecimentos ou impugnações deverão ser enviados diretamente pela plataforma de licitações Licitar Digital em https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/69337.

**6.2**. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, por meio eletrônico, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

**6.3.** A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de  até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

**6.4**. Deferida a impugnação do ato convocatório, será designada nova data para realização do certame.

**6.5.** Não serão conhecidos os pedidos de esclarecimento ou impugnações apresentadas fora do prazo legal.

## 7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

**7.1.** Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes e as pessoas jurídicas devidamente constituídas que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório, não sendo admitida participação em consórcio e/ou subcontratação.

**7.2.** Não poderão participar do leilão:

a) os servidores, os dirigentes e agentes públicos do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV.

b) As pessoas jurídicas em processo de falência ou recuperação judicial, ou ainda as pessoas físicas ou jurídicas que tenham sido declaradas inidôneas por qualquer órgão da Administração Pública ou que estejam impedidas de licitar e contratar com a Administração Direta ou indireta do Município de São José do Rio Preto;

c) Os que não puderem disputar licitação, nos termos do arts. 14 e 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.

## 8. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ELETRÔNICO:

**8.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio da Plataforma de Licitações da RIOPRETOPREV, ficando EXPRESSAMENTE CIENTES que o cadastro VINCULARÁ A PESSOA PARTICIPANTE/CADASTRADA, que NÃO poderá CEDER os direitos e obrigações do presente leilão a outrem.**

**8.2.** Para a participação do leilão, por meio da Plataforma de Licitações da RIOPRETOPREV, os interessados deverão se cadastrar no portal, acessando o site https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/cadastro/, criar sua senha de acesso e encaminhar os seguintes documentos, em formato PDF, para ativação do cadastro:

**8.2.1. Se pessoa física:**

**8.2.1.1.** Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG ou a CNH.

**8.2.1.2.** Comprovante de emancipação, quando for o caso.

**8.2.1.3.** Comprovante de endereço atualizado.

**8.2.2. Se pessoa jurídica:**

**8.2.2.1.** Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

**8.2.2.2.** Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF e RG ou CNH.

**8.2.2.3**. Se for o caso, CPF, RG ou CNH do procurador, acompanhado de procuração devidamente autenticada em cartório.

**8.2.2.4.** Registro comercial, no caso de empresa individual, ou Ato Constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, em se tratando de sociedades comerciais/empresárias, nos termos da legislação civil.

**8.2.3.** Todos os procedimentos para o referido cadastro estão devidamente explicados no site, podendo os interessados contar também com suporte do fornecedor da plataforma de licitações da RIOPRETOPREV, em horário comercial, pelo telefone/whatsapp (31) 3191-7001 (Licitar Digital Serviços de Tecnologia da Informação).

**8.2.4. Serão aceitos lances online (via internet) SOMENTE daqueles que estiverem devidamente cadastrados na plataforma de licitações da RIOPRETOPREV**.

**8.2.5.** Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do Leiloeiro (servidor designado), por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e a Plataforma de Licitações são apenas facilitadores do processo, devendo o interessado se certificar que possui os equipamentos necessários para participar do Leilão.

**8.2.6.** Ao optar pela participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

## 9. DOS LANCES DA ARREMATAÇÃO:

**9.1.** A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital e seus anexos.

**9.2.** Para participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 8 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, em cada lote de seu interesse, até o momento imediatamente anterior à data e horário estipulado para abertura das propostas.

**9.3.** As propostas iniciais serão recebidas até o momento imediatamente anterior à data e horário estipulado no preâmbulo deste edital, obedecendo ao horário oficial de Brasília, sendo que após, será iniciada a sessão pública de disputa.

**9.4**. Somente poderão participar da etapa de disputa por lances os licitantes com propostas iniciais previamente enviadas/registradas no lote disputado, conforme item anterior.

**9.5.** O encaminhamento de proposta inicial pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

**9.6.** O sistema do leilão eletrônico ordenará as propostas iniciais adotando como critérios de desempate o maior valor e a data e hora mais antiga de registro no sistema.

**9.7.** Aberta a etapa competitiva, os licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado, pelo sistema, de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.

**9.8. É vedada a desistência das propostas iniciais e lances enviados após o início da sessão pública, sujeitando se o licitante declarado vencedor à perda da caução (conforme item 10.1) correspondente ao Lote arrematado, a título de cláusula penal, e ficando também sujeito, cumulativamente, à multa de 1% (um por cento) da arrematação, correspondente ao Lote em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas neste Edital.**

**9.9**. Caso não sejam apresentados lances para o lote, será verificada a ordem de classificação das propostas iniciais, conforme item 9.6 deste edital, sendo declarado vencedor/arrematante o proponente melhor classificado.

**9.10.** Caso o vencedor da disputa seja inabilitado por não atender aos requisitos de participação disciplinados no edital, poderá ser declarado novo arrematante do lote, obedecida a ordem de classificação que deverá, obrigatoriamente, eleger o maior lance ofertado pelo novo arrematante.

**9.11.** Para fins de declaração de arrematante do lote, o proponente melhor classificado, conforme item 9.6 deste edital ou de acordo com o maior lance ofertado, será declarado arrematante vencedor, sendo confirmado de imediato pelo Leileiro, em pergunta ao participante, se confirma e concorda com o prosseguimento do leilão. A não manutenção da proposta ou lance ofertado sujeitará o arrematante ao disposto no item 9.8. Também sujeitará ao disposto no item 9.8 a não confirmação e condordância com o prosseguimento do leilão.

**9.12**. Os licitantes deverão manter constante atenção às mensagens enviadas através do sistema do Leilão Eletrônico, via " Chat" de troca de mensagens, sendo vedadas quaisquer alegações posteriores de desconhecimento dos conteúdos das informações comunicadas.

**9.13.** Nos termos do art. 57 da Lei Federal nº 14.133/2021, fica estabelecido o intervalo mínimo de lances de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

**9.14.** As propostas e lances deverão observar o valor mínimo para o objeto constante do **ANEXO I** desse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o **MAIOR LANCE** por este, desde que homologado pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV**.**

**9.15.** Os lotes serão leiloados na data de abertura da sessão, sendo finalizados um a um, conforme disposições da plataforma.

**9.16.** Os valores apresentados no **ANEXO I** deste edital correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, conforme avaliação oficial realizada, devendo o valor final apurado para cada lote do leilão ser homologado/aceito pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV.

**9.17.**O Leiloeiro (servidor designado) se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.

**9.18.** O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento será penalizado, conforme disposto no edital.

**9.19.** É facultado ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.

**9.20. É proibido ao arrematante alienar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da sua integral e aprovada quitação.**

**9.21.** As documentações (nota de arrematação, ata do leilão e o compromisso de venda e compra) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes.

**9.22.** Fica ratificado, desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 14.133/21:

> (...)
> **Art. 337-F.** Frustrar ou fraudar, com o intuito de obter para si ou para outrem vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação, o caráter competitivo do processo licitatório:
>
> Pena - reclusão, de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.
> (...)
> **Art. 93.** Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório:
> Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.
>
> (...)
> **Art. 337-I.** Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de processo licitatório:
>
> Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, e multa.

## 10. DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS:

**10.1. Deverá ser repassado, pelo arrematante vencedor, após a declaração de arremate pelo Leiloeiro, a quantia de 10% (dez por cento) do valor da arrematação, destinado ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO RIOPRETOPREV a título SINAL, nos termos do artigo 1º, inciso IV, da Lei**

**Municipal nº 10.837/10.**

**10.1.1.** O efetivo recebimento do sinal junto à conta do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV deverá ser providenciado, impreterivelmente, **no prazo de 1 (um) dia útil**, seja por meio do cheque nominal devidamente depositado na conta do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, seja por meio de transferência bancária por meio de **TED/PIX**, devendo o arrematante encaminhar o referido comprovante dentro do prazo estabelecido para o e-mail: riopretoprev@riopreto.sp.gov.br.

**10.1.2.** Somente após a confirmação do recebimento junto à conta do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, a ser confirmado pelo setor competente, é que o Leiloeiro (servidor designado) e a Comissão de Licitações darão por recebido o **SINAL** definitivamente, o que deverá ocorrer até o prazo acima descrito. Não ocorrendo o pagamento o SINAL, ocorrerá a perda do direito de arrematação, remanescendo a obrigação de pagar ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV a título de arras, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

**10.1.3.** No caso de arrematação confirmada/adjudicada, caso o pagamento do sinal seja realizado mediante depósito de cheque, na falta de fundos deste, o mesmo será reapresentado, e, persistindo a insuficiência de fundos, será enviado a protesto imediatamente e, se o arrematante não quitar os pagamentos supra mencionados no prazo estipulado, **serão aplicadas multa de 10% (dez por cento) do valor da arrematação não paga e**, no que couberem, demais penalidades previstas no art. 155 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, bem como será observado o disposto em demais legislações congêneres, sem prejuízo da inscrição dos débitos oriundos do inadimplemento e das penalidades sob a dívida ativa municipal, hipótese em que seguirá as normas tributárias para fins de recebimento e penalidades.

**10.1.4.** No caso de arrematação confirmada/adjudicada, o pagamento do restante poderá ser efetuado À VISTA, no valor total da arrematação (sinal + restante = 100% do valor de arrematação do imóvel), até o dia **19/09/2025**, impreterivelmente, até as 16h00min, mediante transferência eletrônica para conta corrente indicada pela RioPretoPrev, devendo assinar o Compromisso de Venda e Compra, nos termos do ANEXO IV.

**10.1.5. Na hipótese de pagamento À VISTA em arrematação confirmada/adjudicada, caso o pagamento total não seja efetuado no prazo previsto, qual seja, até o dia 19/09/2025, o arrematante perderá em favor da Administração o valor já recolhido (art. 58, §3º da Lei 14.133/2021), sendo ainda aplicada ao arrematante a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação não paga e aplicadas, no que couberem, as penalidades previstas no art. 155 e seguintes Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações e demais legislações congêneres, sem prejuízo da inscrição dos débitos oriundos do inadimplemento e das penalidades sob a dívida ativa municipal, hipótese em que seguirá as normas tributárias para fins de recebimento e penalidades** .

**10.1.6. O pagamento do restante, além do sinal, também poderá ser efetuado A PRAZO**, pelo valor total da arrematação, descontado o valor do sinal, **a ser pago em, no máximo, 100 (cem) parcelas, com juros de 6,00% ao ano, acrescido da variação mensal do IPCA/IBGE**, nos termos do artigo 3º da Lei Complementar Municipal nº 668/2021, devendo também assinar o **Compromisso de Venda e Compra** e **observar seus critérios**, nos termos do **ANEXO V**.

**10.1.6.1**. No caso de pagamento parcelado, a arrematante declara, em conformidade com a legislação, estar ciente de que o pagamento parcelado (a prazo) observará o disposto na planilha de cálculo modelo desenvolvida pela RIOPRETOPREV, equivalente ao "Sistema de Amortização Constante - SAC", conforme disposto na minuta do Compromisso de Venda e Compra **(ANEXO V**).

**10.1.7.** O pagamento das parcelas será realizado mediante **depósito/transferência mensal na conta indicada pela Autarquia, sempre até o dia 20 de cada mês**, a iniciar no mês seguinte àquele do recebimento do sinal.

**10.1.8.** O valor da parcela correspondente será atualizado pela RioPretoPrev e enviado por e-mail indicado pelo arrematante, em tempo hábil para seu pagamento.

**10.1.9.** É de responsabilidade do arrematante a obtenção da informação do subitem anterior, não sendo aceito qualquer atraso por alegação de não ciência do valor a ser depositado.

**10.1.10.** A falta de pagamento de 2 (duas) prestações, sucessivas ou intercaladas, ocasionará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV .

**10.1.11.** Ocorrendo a impontualidade na satisfação da obrigação de quaisquer das parcelas mensais, desde que o atraso não enseje resolução/execução contratual, haverá, além da atualização monetária, a incidência de multa de 2% e de juros moratórios 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, nos termos do artigo 2º da Lei Municipal 10.837/2010.

**10.1.12.** Eventual parcela em atraso deverá ser quitada, com os acréscimos acima, até o prazo máximo de 30 (trinta) dias do seu vencimento, sob pena do vencimento antecipado da dívida e imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público Autarquia.

**10.1.13.** Não serão aceitos pagamentos com Carta de Crédito, dação em pagamento ou outra forma não prevista neste edital.

**10.1.14.** Na hipótese de o arrematante optar pelo pagamento a **PRAZO**, poderá haver, posteriormente, a quitação antecipada de parcelas, com o abatimento de juros e correção do montante antecipado, nos termos do edital e contrato.

**10.1.15.** Os comprovantes de pagamento/transferência efetuados deverão ser enviados por e-mail **(para os seguintes endereços: rppscontabilidade@riopreto.sp.gov.br;**

**rppsfinanceiro@riopreto.sp.gov.br; rppsassessoriaexecutiva@riopreto.sp.gov.br),** contendo código de autenticação, dados da arrematante/titular da conta, dados da RioPretoPrev (beneficiária), além do valor da parcela e data do pagamento. Na impossibilidade justificada do envio dos comprovantes por e-mail, deverão ser entregues presencialmente na sede da Autarquia ou por outro meio idôneo excepcionalmente permitido pela RioPretoPrev, sob pena de ser considerado "em atraso" o pagamento não comprovado nos termos acima.

**10.1.16.** A partir da comprovação do pagamento integral, no caso de arremate à vista, ou ao menos do sinal (10% do valor da arrematação), no caso de arremate a prazo será concedido ao arrematante a posse precária condicional do imóvel em ato formal da autoridade competente, cuja imissão somente será autorizada e mantida enquanto o arrematante permanecer totalmente adimplente e desde que cumpridas todas as exigências da Autarquia, sendo também condição para a sua manutenção a ocupação lícita e a total inexistência de débitos perante a RioPretoPrev, terceiros ou órgãos do Poder Público, incluindo-se taxas, tarifas, multas, tributos em geral ou verbas/indenizações devidas em razão do uso do imóvel.

**10.1.17.** No caso de pagamento à vista, poderá ser concedida autorização para imissão na posse de forma imediata, observadas as restrições e condições acima citadas.

**10.1.18**. A partir da imissão na posse do imóvel, fica o arrematante diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por toda e qualquer fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

**10.1.19**. O arrematante aceita o bem no estado em que se encontra, e quaisquer danos existentes no imóvel, ainda que constatados após a imissão na posse do imóvel, ficam sob integral e exclusiva responsabilidade do arrematante, ainda que sua origem seja anterior à arrematação, devendo ele responder de igual forma por danos ou indenizações perante terceiros ou órgãos do Poder Público, além de ser responsável perante as normas ambiental, civil, administrativa, trabalhista, fiscal e penal, sob qualquer título, pelo período de posse do imóvel, ainda que o bem seja restituído em garantia pelo seu inadimplemento.

**10.1.20.** Não será devida, por parte da RioPretoPrev, quaisquer indenizações por benfeitorias, construções/acessos, reformas, melhorias, tributos ou gastos de qualquer natureza em relação ao imóvel, realizados pelo arrematante após a imissão na posse do imóvel, ainda que relativas a questões ou fatos anteriores à posse, mesmo se houver a perda do bem pelo inadimplemento ou outro motivo, ficando incorporadas ao imóvel definitivamente, sem qualquer direito à indenização/ressarcimento no caso de inadimplemento e retomada do bem ao Poder Público.

**10.1.21.** A partir da concessão da posse precária por parte da autoridade competente da RioPretoPrev, ficará a arrematante responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, *propter rem*, etc.), devendo conceder livre

acesso ao imóvel para fiscalização da Autarquia até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações e pagamentos.

**10.1.22.** **Pelo não cumprimento** de quaisquer dos prazos, pagamentos, condições e obrigações estipuladas, ficará automaticamente cancelada a venda e resolvido o contrato, **perdendo o arrematante de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas,** podendo a RioPretoPrev promover a venda do(s) lote(s) em continuação ao Leilão.

**10.1.23.** Após a liquidação de todos os pagamentos e obrigações, devidamente atestada pela RioPretoPrev, o arrematante estará habilitado a assinar a Escritura Pública de Venda e Compra, bem como a promover o seu registro junto ao Cartório competente.

## 11. DA ATA:

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

## 12. DAS CONDIÇÕES DE VENDA E DO CONTRATO:

**12.1.** No ato da arrematação, o comprador/arrematante vencedor **deverá declarar oficialmente a forma de pagamento do arremate (À VISTA ou A PRAZO),** bem como a confirmação de todas as informações que forem solicitadas pelo Leiloeiro e Comissão de Licitações, tais como, Nome/ Razão Social; CPF/ CNPJ / R.G./ I.E., telefone e e-mail para contado e endereço; bem como deverá comprovar, **em até 1 (um) dia útil, o depósito do sinal**, assinando posteriormente o Compromisso de Venda e Compra, nos termos deste edital.

**12.2.** Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências ou direito de arrependimento após o credenciamento.

**12.3.** A equipe da RioPretoPrev e o leiloeiro designado, a critério ou necessidade, poderão, a qualquer tempo, retirar, reunir ou separar itens pertinentes aos bens colocados em Leilão.

**12.4.** O arrematante assinará o **Compromisso de Venda e Compra (ANEXO V)** após a arrematação, em até 10 (dez) dias úteis após a sessão pública, podendo levá-lo posteriormente à registro/averbação junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, para fins de se averbar/registrar o direito condicional ao imóvel com eficácia perante terceiros.

**12.4.1.** Na hipótese de pagamento mediante recursos provenientes de financiamento ou consórcio imobiliário, poderá ser celebrado o contrato de promessa de compra e venda nos moldes estabelecidos com cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 474, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, estabelecendo a reversão da venda do imóvel caso o adquirente não quite o saldo devedor do preço do imóvel dentro do prazo assinalado neste Edital, independentemente de qualquer aviso ou notificação extrajudicial, judicial ou outra medida, seja de que natureza for.

**12.4.2.** Configurada a condição resolutiva expressa no contrato, será desfeita a venda, independentemente de ato especial, e revertendo ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao contratante comprador a(s) penalidade(s) constante neste Edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

**12.4.3.** Para fins de cancelamento do ato de registro do contrato de promessa de compra e venda firmado com o REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV ou do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa neste Edital, constituirá documento hábil para tal finalidade Ofício expedido pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV endereçado ao Cartório de Registro de Imóveis indicando que não houve pagamento do preço do imóvel no prazo previsto neste Edital.

**12.4.4.** Para a formalização do respectivo contrato de compra e venda, o licitante vencedor deverá apresentar, minimamente, os seguintes documentos:

**PESSOA FÍSICA:**
a. documento de identidade – RG;
b. comprovante de cadastro de pessoas físicas – CPF; e
c. certidão de casamento ou documento de união estável, se for o caso.
**Observações:**

1. Em caso do licitante vencedor casado ou em união estável, serão exigidos do(a) cônjuge/companheiro(a) os mesmos documentos acima relacionados, exceto se adotado regime de incomunicabilidade de bens.
2. Outros documentos podem ser exigidos REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, respeitado o prazo para apresentação estabelecido neste Edital, contado da data do recebimento da convocação para este fim.

**PESSOA JURÍDICA:**
a. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades civis ou comerciais e, no caso de sociedade por ações ou fundações, atos de eleição ou designação dos atuais representantes legais da adquirente;
b. no caso de empresa individual, o seu registro comercial;
c. decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país;
d. cartão de cadastro nacional de pessoa jurídica - CNPJ;
e. inscrição estadual/municipal;
f. certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos

tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional; e
g. documentos do representante legal: identidade/CPF/procuração.
**Observações:**

1. Outros documentos podem ser exigidos pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, respeitado o prazo para apresentação estabelecido neste Edital, contado da data do recebimento da convocação para este fim.

**12.5.** A transferência dos bens imóveis para o arrematante será realizada por Escritura Pública, após a aprovação da venda do imóvel pela RioPretoPrev e mediante a quitação integral de eventuais pagamentos ou parcelas pendentes.

**12.6.** Caberá aos arrematantes a escolha, preferencialmente, de um dos 04 (quatro) Tabelionatos de Notas existentes no município de SÃO JOSÉ DO RIO PRETO para ser o responsável pela lavratura da Escritura Pública, correndo todos os encargos por conta do arrematante.

**12.7.** A transferência formal da propriedade dos bens imóveis para o arrematante deverá se dar no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da quitação do bem arrematado junto à RioPretoPrev, sendo ônus exclusivo do arrematante a tomada de providências para a transferência por meio de escritura pública e registro posterior.

**12.8.** A não transferência do(s) bem(ns) imóvel(is) leiloado(s) no prazo estipulado no subitem anterior poderá implicar em multa diária de R$ 100,00 (cem reais), a ser cobrada a partir do primeiro dia útil do término do prazo. Decorridos 90 (noventa) dias da data do término do prazo de transferência, o arrematante perderá direito ao(s) bem(ns), podendo a RioPretoPrev colocá-lo(s) em Leilão novamente, não dando direito à restituição de valores ao arrematante, podendo ser cobrados administrativa ou judicialmente os valores apurados a título de multa.

**12.9.** Todas as ações, obrigações, custos, tarifas, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirem sobre o imóvel, sobre a arrematação, ou sobre a tradição, posse, ou ainda sobre a alienação ou transferência, serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s), inclusive ações possessórias/reipersecutórias.

**12.10.** É de responsabilidade do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV a expedição da Nota de Venda em Leilão (ou carta de arrematação) que será entregue ao arrematante.

## 13. DOS RECURSOS

**13.1.** Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá, imediatamente após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

**13.2.** As razões recursais deverão ser enviadas, por meio de campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação publicada no "Chat" da disputa; ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros 3 (três) dias úteis, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo lhes assegurada vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

**13.3.** O recurso de que trata o item 13.2 será dirigido ao Leiloeiro, que, se não reconsiderar o ato ou adecisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autorida desuperior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento do processo.

**13.4**. As razões e contrarrazões de recurso ficarão à disposição dos interessados na plataforma eletrônica de realização do certame.

**13.5.** O acolhimento de recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

**13.6.** Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

## 14 . DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO LEILÃO

**14.1**. Encerradas as etapas de recurso, o processo será encaminhado ao Diretor Superintendente para adjudicação e homologação do procedimento, observado, no que couber, o disposto no art. 71 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

## 15 DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

**15.1**. Sem prejuízo do disposto neste Edital, comete ainda infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do Leilão, entre outras condutas previstas em Lei:

**15.1.1.** Ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;

**15.1.2.** Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura a assinatura da escritura de venda e compra, no caso de pagamento à vista, ou até a quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;

**15.1.3.** Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura no caso de pagamento à vista;

**15.1.4** Comportar se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

**15.1.5**. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

**15.1.6.** Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

**15.1.7.** Descumprir qualquer dos deveres elencados no Edital.

**15.2** O licitante que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem anterior ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

**15.2.1** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretar em prejuízos significativos para a Administração.

**15.2.2**. Multa compensatória de 15% (dez por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 15.1.2 a 15.1.6, sem prejuízo da aplicação da sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme a gravidade do fato praticado.

**15.2.3.** Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

**15.2.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

**15.3.** Da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

**15.4.** O recurso de que trata o item 15.3 deste artigo será dirigido à autoridade que tiver proferidoa decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**15.5.** Da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

**15.6**. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

**15.7**. Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias.

**15.8.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou

atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

**15.9.** Se em razão da infração cometida restar a necessidade de reversão do bem a novo leilão, não será admitida a participação do licitante vencedor, conforme disposto no art. 897 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, que institui o Código de Processo Civil.

**15.10** A multa compensatória de que trata o item 15.2.2 deverá ser paga em até 10 (dez) dias contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita na Dívida Ativa e cobrada judicialmente.

## 16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

**16.1.** As fotos dos bens disponibilizados no edital, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão em canal do **youtube**, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de ajudarem na participação dos licitantes. Assim sendo, a manifestação de interesse na arrematação de qualquer lote só deve se dar após visitação física para aferição das condições reais dos bens.

**16.2**. A alienação dos imóveis foi autorizada pela Lei Complementar 744/2024 e seguirá integralmente os seus termos, conforme cópia integral presente no **ANEXO VI**.

**16.3.** A participação do licitante neste leilão importa no pleno conhecimento e aceitação das normas deste edital.

**16.4.** Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.

**16.5.** A licitação não importa necessariamente em proposta de venda por parte do Município, podendo revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

**16.6.** Fica reservado ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital até a homologação do leilão.

**16.7.** O Edital terá sua publicação de forma resumida na Imprensa Oficial, no Diário Eletrônico Municipal e nos demais meios de comunicação, nos termos da Lei 14.133/2021.

**16.8**. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.

**16.9.** Fica eleito o foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP para dirimir litígios resultados deste

edital.

**16.10.** Faz parte integrante deste edital:

**ANEXO I - RELAÇÃO DE IMÓVEIS COM INFORMAÇÕES**

**ANEXO II - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA**

**ANEXO III - MEMORAL DESCRITIVO**

**ANEXO IV - MATRÍCULA DO IMÓVEL**

**ANEXO V - MINUTA DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**

**ANEXO VI - LEI COMPLEMENTAR 744/2024**

**ANEXO VII - SIMULAÇÃO DA PLANILHA DE CONTROLE DE PAGAMENTO**

São José do Rio Preto, 08 de julho de 2025 .

*(assinatura digital)*

**Miguel Elias Daffara**

*(assinatura digital)*

**Adriano Antônio Pazianoto**

## ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS COM INFORMAÇÕES.

## RELAÇÃO DOS BENS

| Lote 1 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Item** | **Descrição** | **Und. Med.** | **Valor Unit.** | **Quantidade** | **Valor Total** |
| 1 | MATRICULA 86.474 — 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 09, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN", nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros; igual dimensão nos fundos confrontando com o Lote 5; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 10, igual. metragem do lado direito; confrontando com os Lotes 7 e 8, com área de 360,00 metros quadrados e distante 9,40 metros da esquina da Rua Projetada 5. | Unidade | R$ 360.000,00 | 1,00 | R$ 360.000,00 |
| Totais do lote | | | **x1** | | **R$ 360.000,00** |

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**MATRÍCULA Nº 86.474 –** 2º Oficial de Registro de Imóveis – São José do Rio Preto - SP

Rua Renê Fernandes, Sn, Quadra 02, Lote 09

Loteamento Coplan - São José do Rio Preto - SP

| | |
|---|---|
| **Laudo Nº:** | 04 |

**Contratante:** Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto (RioPretoPrev) - Rua General Glicério, 3553, Centro, São José do Rio Preto / SP - CEP: 15.015-400. CNPJ: 04.841.899/0001-26

**Contratada:** L. M. Rangel Narciso Ltda - Rua Amilde Tedeschi, 299, Pq. Res. Dom Lafayete Libânio, São José do Rio Preto / SP - CEP: 15.046-020. CNPJ: 41.492.146/0001-89

| | |
|---|---|
| **Área do Terreno** (m²) | 360,00 |

**Laudo de Avaliação Tipo Completo**
Método utilizado: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

| | |
|---|---|
| Grau de Fundamentação: **I** | Grau de Precisão: **III** |

Valor da avaliação:

## R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

**Valores Admissíveis**

| **Mínimo** | **Máximo** |
|---|---|
| R$ 345.010,47 | R$ 401.332,97 |

**Data base: fevereiro de 2025.**

**Responsável Técnico:**
Renan Silva Sá - Engenheiro Civil
CREA/SP: 5070180634

**Responsável Legal:**
Lígia Maria Rangel Narciso
CPF: 314.983.568-26

São José do Rio Preto / SP, 07 de fevereiro de 2025.

## SUMÁRIO

**1 SOLICITANTE ..... 2**
**2 OBJETO DA AVALIAÇÃO ..... 2**
**3 OBJETIVO DO TRABALHO ..... 2**
**4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO ..... 2**
**5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 3**
**6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 3**
**6.1 Situação ..... 4**
**6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel ..... 5**
**6.3 Caracterização da região ..... 5**
***6.3.1 Infraestrutura disponível junto ao imóvel ..... 6***
***6.3.2 Fatores desvalorizantes na região ..... 6***
**6.4 Caracterização física do terreno ..... 7**
***6.4.1 Características do terreno avaliando ..... 7***
**7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO ..... 8**
**8 METODOLOGIA APLICADA ..... 8**
**9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ..... 8**
**9.1 Pesquisa de dados ..... 8**
**9.2 Variáveis utilizadas no modelo ..... 9**
**9.3 Análise e interpretação dos resultados ..... 10**
***9.3.1 Coeficiente de correlação ..... 10***
***9.3.2 Poder de explicação do modelo (coeficiente de determinação) ..... 10***
***9.3.3 Teste de significância global do modelo e regressores ..... 11***
***9.3.4 Testes de Hipóteses ..... 11***
***9.3.5 Análise de multicolinearidade ..... 12***
***9.3.6 Análise dos resíduos ..... 12***
***9.3.7 Equação de regressão do modelo ..... 13***
**9.4 Determinação do valor de mercado ..... 13**
**9.5 Resultado da avaliação e data de referência ..... 14**
**9.6 Especificação da avaliação ..... 15**
**10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS ..... 15**
**11 TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 16**
**ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... 17**
**ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS ..... 19**
**ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL ..... 32**

## 1 SOLICITANTE

Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto. Rua General Glicério, 3553 - Centro - São José do Rio Preto / SP. CEP: 15015-400. CNPJ: 04.841.899/0001-26.

## 2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um terreno urbano não edificado, registrado sob a matrícula nº 86.474, no 2º Oficial de Registro de Imóveis, São José do Rio Preto / SP. Localizado à Rua Renê Fernandes, Sn, Quadra 02, Lote 09, Loteamento Coplan, São José do Rio Preto / SP. CEP: 15086-338. Conforme quadro abaixo:

| Terreno (m²) | Matrícula | Cadastro Imobiliário | Proprietários |
|---|---|---|---|
| 360,00 | 86.474 | 430548000 | Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto |

## 3 OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo estimar o valor de mercado do bem avaliando. De acordo com a ABNT NBR 14653-1 valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

## 4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Obter o valor do bem para fins contábeis e de gestão patrimonial do Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto – RioPretoPrev.

## 5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 31 de janeiro de 2025.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT registadas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), Avaliação de Bens, e NBR 13752 - Perícias de engenharia na construção civil.

Para efeito da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de qualquer vantagem ou envolvimento do profissional que a realizou.

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Documentação apresentada:

- Matrícula nº 86.474 - 2º Oficial de Registro de Imóveis, São José do Rio Preto / SP.

## 6.1 Situação

Medidas e confrontações encontram-se no Anexo III.

## 6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel

| Ocupação | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☒ | Desocupado | ☐ | Ocupado | Tipo: | Terreno |
| | | | | Tipo de Serviço: | Desocupado |

## 6.3 Caracterização da região

O imóvel está situado no Loteamento Coplan, caracterizado por sua infraestrutura voltada para empreendimentos comerciais e industriais. Possui fácil acesso à importantes vias do município. A região é contemplada por boa infraestrutura local e proximidade com outras áreas industriais e comerciais.

Segundo a Lei nº 13.709 de 14 de janeiro de 2021 pertence a Zona 06 - Zona Predominantemente Comercial, é formada, principalmente, por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego que, por este motivo, atraem a verticalização dos usos misto, residencial e de atividades econômicas, caracterizando-se, assim, com ocupação de média densidade.

Apresenta-se no quadro abaixo alguns coeficientes expostos na referida lei:

| Usos | Taxa de Ocupação Máxima | Índice de Aproveitamento Máximo | Altura Máxima |
|---|---|---|---|
| • residencial: em habitação unifamiliar isolada | 66% | 4 | 10,00m<br>edificação com até dois pavimentos |
| • atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05<br><br>• residencial: habitação multifamiliar vertical | 50% | 4 | conforme CINDACTA e COMAER<br>edificação acima de dois pavimentos |

| Inserção do Imóvel | Avaliação da Localização | Densidade de ocupação em relação ao município |
|---|---|---|
| ☒ Malha Urbana | ☒ Boa | ☐ Altamente Adensada |
| ☐ Periferia em área de expansão | ☐ Regular | ☒ Densidade Normal |
| ☐ Periferia fora da área de expansão | ☐ Ruim | ☐ Pouco Adensada |
| ☐ Condomínio Fechado | | |
| ☐ Zona Rural | | |

| Uso Predominante | Padrão Usual de Acabamento | Intensidade Tráfego | |
|---|---|---|---|
| | | Veículos | Pedestres |
| ☐ Residencial Unifamiliar | ☐ Alto | ☐ | ☐ Forte |
| ☐ Residencial Multifamiliar | ☐ Normal/alto | ☐ | ☐ Forte/Regular |
| ☒ Comercial | ☒ Normal | ☐ | ☐ Regular |
| ☒ Industrial | ☐ Normal/baixo | ☐ | ☐ Reg/fraco |
| ☐ Rural | ☐ Não se aplica | ☒ | ☐ Fraco |
| ☐ Misto | | ☐ | ☒ Insignificante |

### *6.3.1 Infraestrutura disponível junto ao imóvel*

| | INFRAESTRUTURA | | | | | | | | | | EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno** | Água | Esgoto | Energia elétrica | Coleta de lixo | Telefone | Iluminação Púbica | Pavimentação | Guias e Sarjetas | Gás | Águas Pluviais | Escola | Creche | Saúde Pública | Comércio | Segurança pública | Lazer |
| Disponível - atendendo **satisfatoriamente** | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☐ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ |
| Disponível - atendendo **precariamente** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Não disponível e **necessária** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Não disponível e **dispensável** | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

### *6.3.2 Fatores desvalorizantes na região*

Indicação se há no entorno do empreendimento atividades / características incompatíveis com o uso do imóvel que possam provocar risco ou situação de insalubridade no empreendimento, acarretando com isso sua desvalorização e comprometimento por ocasião da sua comercialização.

| | FATORES NATURAIS | | | FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Risco de deslizamento | Risco de alagamento | Risco de erosão | Favela | Penitenciária | Industria poluente | Usina de lixo | Matadouro | Via Expressa | Viaduto | Cemitério | Hospital | Clube noturno | Feira livre | Oficina | Escola |
| Alto impacto | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Médio impacto | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Baixo impacto | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Sem impacto | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ |

## 6.4 Caracterização física do terreno

Terreno não edificado, localizado a aproximadamente 4,1 quilômetros da Prefeitura Municipal. As ruas do entorno são: Rua Lourdes Liebana Fernandes, Rua Jesus de Freitas, Rua Renê Fernandes e Av. Elza dos Santos Tavares da Silva. Conta com construções de normal padrão construtivo, o comércio observado é satisfatório.

### *6.4.1 Características do terreno avaliando*

| Tipo | Formato aproximado do terreno | Situação | Topografia |
|---|---|---|---|
| ☐ Gleba | ☒ Regular | ☐ Esquina | ☒ Plano / Semi-plano |
| ☐ Loteamento | ☐ Trapezoidal | ☐ Quadra Inteira | ☐ Aclive / Declive |
| ☒ Lote Único | ☐ Triangular | ☒ Meio de Quadra | ☐ Acidentado |
| ☐ Lotes | ☐ Irregular | | |

| Superfície | Composição aparente do solo | Nível / Relação ao logradouro | Considerações |
|---|---|---|---|
| ☒ Seca | ☐ Arenoso | ☐ No nível do greide | ☐ Área de APP |
| ☐ Brejosa | ☒ Argiloso | ☒ Acima do greide | ☐ Possui nascente |
| ☐ Rochosa | | ☐ Abaixo do greide | ☐ Possui córrego |
| | | | ☐ Área de bosque |
| | | | ☐ Área alagada ou sujeita a inundação |

# 7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O imóvel avaliando possui atributos atrativos ao nicho de mercado que se insere, propiciando ao mesmo boas perspectivas como bem de investimento. Considerando suas dimensões, topografia, melhoramento público e localização, este, pode ser considerado, atualmente, de média liquidez e absorção média.

| DESEMPENHO DO MERCADO | NÚMERO DE OFERTAS | LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA |
|---|---|---|
| ☐ Recessivo | ☐ Baixo | ☐ Baixa (Superior a 1 ano) |
| ☒ Normal | ☒ Médio | ☒ Média (Entre 6 meses e 1 ano) |
| ☐ Aquecido | ☐ Alto | ☐ Alta (Inferior a 6 meses) |

# 8 METODOLOGIA APLICADA

O Imóvel foi avaliado pelo método **comparativo direto de dados do mercado**, de acordo com a NBR 14.653 – parte 2. Essa metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados para venda, as demais características e qualidades que representem influência no valor de mercado do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado no modelo de regressão linear / **inferência estatística**, através do software SISDEA home.

# 9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## 9.1 Pesquisa de dados

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 20 elementos amostrais, dos quais 15 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao avaliando, contemplando o período de fevereiro de 2025. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se nos anexos deste estudo.

## 9.2 Variáveis utilizadas no modelo

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido o modelo de regressão onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

| ÁREA | |
|---|---|
| **Definição: Independente (X1)** | **Área total do imóvel em m²** |
| **Tipo** | Quantitativa |
| **Amplitude** | 239,00 a 1.174,00 |
| Refere-se à área total dos componentes da amostra, é uma variável quantitativa e informada em m². Essa, na maior parte das situações, diminui seu preço unitário, na medida em que aumenta suas dimensões. | |

| LOCALIZAÇÃO / ÍNDICE FISCAL | |
|---|---|
| **Definição: Independente (X2)** | **Valor do m² pela localização do imóvel no contexto urbano.** |
| **Tipo** | Proxy |
| **Amplitude** | 84,05 a 123,71 |
| Variável Proxy que se refere ao valor do m² para cálculo do imposto sobre a propriedade urbana dos imóveis edificados ou não, por região do município. | |

| ESQUINA | |
|---|---|
| **Definição: Independente (X3)** | **Número de vagas de garagem do imóvel.** |
| **Tipo** | Dicotômica |
| **Amplitude** | 1 a 2 |
| Variável dicotômica, refere-se ao imóvel localizado em esquina. Essa, na maior parte das situações, aumenta seu preço unitário, na medida em que o imóvel está localizado nas extremidades de quadra (esquina). | |

| AVALIAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO | |
|---|---|
| **Definição: Independente (X4)** | **Padrão de acabamento de cada elemento.** |
| **Tipo** | Qualitativa (Códigos alocados) |
| **Amplitude** | 2 a 3 |
| Variável qualitativa de códigos alocados que se refere a caracterização do imóvel quanto a micro e macrolocalização que está inserido, infraestrutura disponível, ocupação e padão construtivo da região, sendo classificado da seguinte forma: 1-Ruim; 2-Regular; 3-Boa. | |

| VALOR UNITÁRIO | |
|---|---|
| **Definição: Dependente (Y)** | **Expressa o valor em reais por metro quadrado (R$/m²), dos imóveis pesquisados** |
| **Amplitude** | R$ 684,72 a R$ 1.503,70 |
| Representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área. | |

## 9.3 Análise e interpretação dos resultados

### *9.3.1 Coeficiente de correlação*

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada através do método dos mínimos quadrados, no qual indica a relação de causa e efeito entre a variável explicada e as explicativas.

O Coeficiente de Correlação do modelo é **0.9365219**, o que demonstra uma correlação muito forte.

| Coeficiente de correlação de Pearson | |
|---|---|
| ☒ Correlação > 0.9 | Muito forte |
| ☐ Correlação entre 0.7 e 0.9 | Forte |
| ☐ Correlação entre 0.5 e 0.7 | Moderada |
| ☐ Correlação entre 0.3 e 0.5 | Fraca |
| ☐ Correlação entre 0.0 e 0.3 | Desprezível |

### *9.3.2 Poder de explicação do modelo (coeficiente de determinação)*

O poder de explicação de um modelo, em função das variáveis independentes consideradas, resulta do quadrado do coeficiente de correlação. Para a massa de dados registrados concluiu-se que o modelo adotado responde por **87,70%** da formação do valor do imóvel analisado, sendo **12,30%** atribuídos à outras variáveis não apontadas, imprecisões e vícios de informação.

### *9.3.3 Teste de significância global do modelo e regressores*

Testada a hipótese nula, onde foi rejeitada ao nível de significância de 1,0%, para **4** graus de liberdade no numerador "k" (onde k é o número de variáveis independentes) e **10** graus de liberdade no denominador (onde este denominador segue regra da seguinte formula: n-k-1), calculando-se o Fc para o modelo adotado tem-se:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 1197012.666 | 4 | 299253.167 | 17.837 |
| Não Explicada | 167768.146 | 10 | 16776.815 | |
| Total | 1364780.813 | 14 | | |

$$F_C = \frac{\sum(\hat{Y}_i - \overline{Y})^2}{\sum(Y_i - \hat{Y})^2} \cdot \frac{(n-k-1)}{k} = \frac{MQr}{MQe} = \quad 17{,}837$$

Pela tabela de pontos críticos da distribuição de Snedecor (tabelados for Fisher) para o nível de significância de 1%, tem-se:

$$\mathbf{Fa;k;(n\text{-}k\text{-}1) \rightarrow F_{1\%};4;10 = 5{,}994}$$

Logo, $\mathbf{F_c = 17{,}837 > F_{1\%} = 5{,}994}$**,** assim o modelo é significante ao nível de 1%.

### *9.3.4 Testes de Hipóteses*

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | x | 2.36 | 4.01 |
| Localização/PGV | x | 5.01 | 0.05 |
| Esquina | x | 1.61 | 13.94 |
| Ava. Localização | x | 3.36 | 0.72 |
| Valor unitário | y | -3.39 | 0.68 |

O nível de significância máximo atingido pelos regressões (variáveis), no teste bicaudal, para rejeição da hipótese nula, atingiu o percentual de **13,94%**, portanto menor que 20%, enquadrando-se no grau II de fundamentação.

### *9.3.5 Análise de multicolinearidade*

Analisando a matriz de correlações parciais isoladas, apresentada abaixo, observa-se que não ocorre multicolinearidade, percentuais acima de 80% entre as variáveis independentes:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0.00 | 0.27 | 0.15 | 0.39 | 0.64 |
| Localização/PGV | x2 | 0.27 | 0.00 | -0.05 | 0.07 | 0.68 |
| Esquina | x3 | 0.15 | -0.05 | 0.00 | 0.20 | 0.28 |
| Ava. Localização | x4 | 0.39 | 0.07 | 0.20 | 0.00 | 0.60 |
| Valor unitário | y | 0.64 | 0.68 | 0.28 | 0.60 | 0.00 |

### *9.3.6 Análise dos resíduos*

Os resíduos do modelo apresentam-se de forma aleatória, o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos, no que diz respeito à homocedasticidade e independência na análise do modelo.

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 684,72 | 679,74 | 4,98 | 0,7279% | 0,038477 | 0,00012100 |
| 3 | 749,44 | 820,09 | -70,65 | -9,4269% | -0,545446 | 0,02888800 |
| 4 | 1.208,53 | 1.057,72 | 150,81 | 12,4790% | 1,164343 | 0,07202200 |
| 5 | 701,12 | 708,70 | -7,58 | -1,0818% | -0,058557 | 0,00029900 |
| 6 | 749,42 | 813,95 | -64,53 | -8,6113% | -0,498239 | 0,02385000 |
| 7 | 1.056,08 | 1.147,23 | -91,15 | -8,6309% | -0,703720 | 0,05178800 |
| 8 | 1.027,78 | 1.036,59 | -8,81 | -0,8570% | -0,068003 | 0,00027600 |
| 9 | 1.222,22 | 1.036,59 | 185,63 | 15,1881% | 1,433170 | 0,12240900 |
| 10 | 699,56 | 712,45 | -12,89 | -1,8431% | -0,099544 | 0,00088100 |
| 11 | 1.503,70 | 1.563,53 | -59,83 | -3,9787% | -0,461897 | 0,05030200 |
| 12 | 1.208,33 | 1.147,29 | 61,04 | 5,0515% | 0,471252 | 0,02321200 |
| 13 | 1.500,00 | 1.590,85 | -90,85 | -6,0567% | -0,701413 | 0,50196300 |
| 15 | 1.499,15 | 1.424,71 | 74,44 | 4,9657% | 0,574741 | 0,76720100 |
| 18 | 774,06 | 995,35 | -221,29 | -28,5883% | -1,708474 | 0,25937700 |
| 20 | 1.250,00 | 1.099,32 | 150,68 | 12,0543% | 1,163310 | 0,85095800 |

O modelo não apresentou pontos influenciantes e indicativos de resíduos relativos altos.

### *9.3.7 Equação de regressão do modelo*

O objetivo da equação de regressão consiste em reduzir a variação total em torno da média, para isso pode-se alterar a configuração da média, buscando sua representação através de outra reta que se aproxime mais dos pontos. Abaixo segue o modelo matemático/estatístico adotado para a avaliação do valor de mercado do imóvel em análise:

**Equação de regressão na forma direta (função estimativa: moda, mediana e média) com variável dependente não transformada:**

Valor unitário = -927.6854233 +0.3408052678 * Área +8.997778316 * Localização/PGV +110.7028425 * Esquina +308.8828153 * Ava. Localização

## 9.4 Determinação do valor de mercado

Resultados para a **Moda**, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

- Atributos do imóvel avaliando:

| Área considerada (M2) | Localização / Índice Fiscal | Esquina | Ava. Localização |
|---|---|---|---|
| 360,00 | 123,81 | 1 | 2 |

- Amplitudes e intervalo de valores admissíveis.

| | Mínimo | Calculado | Máximo |
|---|---|---|---|
| **VALOR UNITÁRIO** | R$ 958,36 | R$ 1.036,59 | R$ 1.114,81 |
| **VALOR TOTAL** | R$ 345.010,47 | R$ 373.171,72 | R$ 401.332,97 |
| **AMPLITUDE (%)** | 7,55 | - | 7,55 |
| **Amplitude: 15,10%** | | | |

- Campo de arbítrio:

| | Mínimo arbítrio | Calculado | Máximo arbítrio |
|---|---|---|---|
| **VALOR UNITÁRIO** | R$ 958,36 | R$ 1.036,59 | R$ 1.114,81 |
| **VALOR TOTAL** | R$ 345.010,47 | R$ 373.171,72 | R$ 401.332,97 |
| **AMPLITUDE** | 7,55 | - | 7,55 |

## 9.5 Resultado da avaliação e data de referência

Pela ausência da variável evento (venda) no modelo, utilizou-se o campo de arbítrio, conforme preconizam os itens 8.2.1.3.5 e 8.2.1.5 da NBR 14653-2: 2011, sendo aplicado um deságio de 3% (três por cento) em relação ao valor de tendência central, resultando no valor mais provável de mercado para o imóvel em estudo, conforme quadro abaixo:

| Área Total (m²) | Valor unitário calculado (R$) | Deságio (%) | Valor unitário adotado (R$/m²) | Valor total adotado (R$) |
|---|---|---|---|---|
| **360,00** | R$ 1.036,59 | 3,00% | R$1.005,49 | R$ 361.976,40 |

Conclui-se, portanto, que o imóvel analisado, na **data de referência de 01 de fevereiro de 2025**, está avaliado em sua totalidade, já em números redondos (não superior a 1%), a um valor de mercado de:

**R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**

Ressalta-se que o valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## 9.6 Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e a precisão.

O modelo desta avaliação obteve a maior amplitude em torno do valor médio de 15,10%**,** para um nível de confiança de 80%, atingindo, portanto, um percentual menor que 30%, enquadrando-se dessa forma no **grau III de precisão.**

Referente ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação, na qual obteve um total de **13 pontos**, e segundo preceitos da NBR 14653-2 enquadrou-se no **Grau I de Fundamentação.** As informações gerais sobre os cálculos e tabelas encontram-se nos anexos deste estudo.

| | |
|---|---|
| • Grau de fundamentação | **I** |
| • Grau de precisão | **III** |

# 10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do engenheiro civil Renan Silva Sá, CPF nº 316.649.848-60, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SP) sob o nº 5070180634.

## 11 TERMO DE ENCERRAMENTO

Foram testados diversos outros modelos matemático/estatísticos, sendo adotado o que melhor representa a atualidade do mercado imobiliário.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de capa, folha resumo, 16 (dezesseis) folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;
Anexo II - Memórias de cálculos;
Anexo III – Documentação do imóvel.

São José do Rio Preto / SP, 07 de fevereiro de 2025.

RENAN SILVA SA:31664984860

Digitally signed by RENAN SILVA SA:31664984860
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=14483179000190, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=RENAN SILVA SA:31664984860
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.02.07 17:10:44-03'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

Resp. Técnico: Renan Silva Sá
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070180634

LIGIA MARIA RANGEL NARCISO:31498356826

Digitally signed by LIGIA MARIA RANGEL NARCISO:31498356826
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=14483179000190, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=LIGIA MARIA RANGEL NARCISO:31498356826
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.02.07 17:17:17-03'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

Resp. Legal: Lígia Maria Rangel Narciso
CPF 314.983.568-26

# ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

| | |
|---|---|
| Data | 31/01/2025 |
| Legenda | Vistas do imóvel avaliando |

| | |
|---|---|
| Data | 31/01/2025 |
| Legenda | Vista da via e lateral esquerda |

| | |
|---|---|
| Data | 31/01/2025 |
| Legenda | Vista da via e lateral direita |

# ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | Renan Silva Sá |
| Modelo: | Terrenos_RP |
| Data do modelo: | sábado, 1 de fevereiro de 2025 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 10 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 5 |
| Total de dados: | 20 |
| Dados utilizados no modelo: | 15 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Endereço | Texto | Texto | Endereço do imóvel | Sim |
| Código do imóvel | Texto | | | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Contato informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | Sim |
| URL Amostra | Texto | | Endereço eletrônico da coleta | Sim |
| Data coleta | Texto | | | Sim |
| Valor total | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel | Não |
| Área | Numérica | Quantitativa | Refere-se à área total dos componentes da amostra, é uma variável quantitativa e informada em m². Na maior parte das situações, diminui seu preço unitário, na medida em que aumenta suas dimensões. | Sim |
| Localização/PGV | Numérica | Proxy | Variável de macro localização construída com base na PGV - Planta genérica de valores do município | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Refere-se às características topográficas dos componentes da amostra, é uma variável qualitativa de códigos alocados que classifica os imóveis sendo: 1 - Acidentando - 2-Aclive / Declive -<br><br>3 - Plano / Semi-plano. | Não |
| Limpeza | Numérica | Dicotomica | Terreno necessita de investimento em limpeza (destocamente, demolição e retirada de entulhos).<br><br>1 - Sim<br><br>2 - Não | Não |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Esquina | Numérica | Dicotomica | 1 - Não<br>2 - Sim | Sim |
| Condomínio | Numérica | Dicotomica | 1 - Não<br>2 - Sim | Não |
| Chácara | Numérica | Dicotomica | 1 - Sim<br>2 - Não | Não |
| Ava. Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Avaliação da Localização do Elemento Amostral, sendo: 1 = RUIM; 2 = REGULAR; 3 = BOA | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²) | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área | 239,00 | 1.174,00 | 935,00 | 501,79 |
| Localização/PGV | 84,05 | 123,71 | 39,66 | 107,85 |
| Esquina | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,47 |
| Ava. Localização | 2,00 | 3,00 | 1,00 | 2,20 |
| Valor unitário | 684,72 | 1.503,70 | 818,98 | 1.055,61 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0.9365219 / 0.9365219 |
| Coeficiente de determinação: | 0.8770732 |
| Fisher - Snedecor: | 17.84 |
| Significância do modelo (%): | 0.02 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 73% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 93% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 100% |

## 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

| | |
|---|---|
| Quantidade de outliers: | 0 |
| % de outliers: | 0.00% |

## 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 1197012.666 | 4 | 299253.167 | 17.837 |
| Não Explicada | 167768.146 | 10 | 16776.815 | |
| Total | 1364780.813 | 14 | | |

## 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = -927.6854233 +0.3408052678 * Área +8.997778316 * Localização/PGV +110.7028425 * Esquina +308.8828153 * Ava. Localização

## 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área | x | 2.36 | 4.01 |
| Localização/PGV | x | 5.01 | 0.05 |
| Esquina | x | 1.61 | 13.94 |
| Ava. Localização | x | 3.36 | 0.72 |
| Valor unitário | y | -3.39 | 0.68 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0.00 | 0.27 | 0.15 | 0.39 | 0.64 |
| Localização/PGV | x2 | 0.27 | 0.00 | -0.05 | 0.07 | 0.68 |
| Esquina | x3 | 0.15 | -0.05 | 0.00 | 0.20 | 0.28 |
| Ava. Localização | x4 | 0.39 | 0.07 | 0.20 | 0.00 | 0.60 |
| Valor unitário | y | 0.64 | 0.68 | 0.28 | 0.60 | 0.00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | x4 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Área | x1 | 0.00 | 0.39 | 0.20 | 0.24 | 0.60 |
| Localização/PGV | x2 | 0.39 | 0.00 | 0.43 | 0.63 | 0.85 |
| Esquina | x3 | 0.20 | 0.43 | 0.00 | 0.24 | 0.45 |
| Ava. Localização | x4 | 0.24 | 0.63 | 0.24 | 0.00 | 0.73 |
| Valor unitário | y | 0.60 | 0.85 | 0.45 | 0.73 | 0.00 |

## 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 684,72 | 679,74 | 4,98 | 0,7279% | 0,038477 | 0,00012100 |
| 3 | 749,44 | 820,09 | -70,65 | -9,4269% | -0,545446 | 0,02888800 |
| 4 | 1.208,53 | 1.057,72 | 150,81 | 12,4790% | 1,164343 | 0,07202200 |
| 5 | 701,12 | 708,70 | -7,58 | -1,0818% | -0,058557 | 0,00029900 |
| 6 | 749,42 | 813,95 | -64,53 | -8,6113% | -0,498239 | 0,02385000 |
| 7 | 1.056,08 | 1.147,23 | -91,15 | -8,6309% | -0,703720 | 0,05178800 |
| 8 | 1.027,78 | 1.036,59 | -8,81 | -0,8570% | -0,068003 | 0,00027600 |
| 9 | 1.222,22 | 1.036,59 | 185,63 | 15,1881% | 1,433170 | 0,12240900 |
| 10 | 699,56 | 712,45 | -12,89 | -1,8431% | -0,099544 | 0,00088100 |
| 11 | 1.503,70 | 1.563,53 | -59,83 | -3,9787% | -0,461897 | 0,05030200 |
| 12 | 1.208,33 | 1.147,29 | 61,04 | 5,0515% | 0,471252 | 0,02321200 |
| 13 | 1.500,00 | 1.590,85 | -90,85 | -6,0567% | -0,701413 | 0,50196300 |
| 15 | 1.499,15 | 1.424,71 | 74,44 | 4,9657% | 0,574741 | 0,76720100 |
| 18 | 774,06 | 995,35 | -221,29 | -28,5883% | -1,708474 | 0,25937700 |
| 20 | 1.250,00 | 1.099,32 | 150,68 | 12,0543% | 1,163310 | 0,85095800 |

## 14) Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2 (Método Comparativo - Inferência Estatística)

| Item | Descrição | Grau | | | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 1 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 2 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3 |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 2 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |

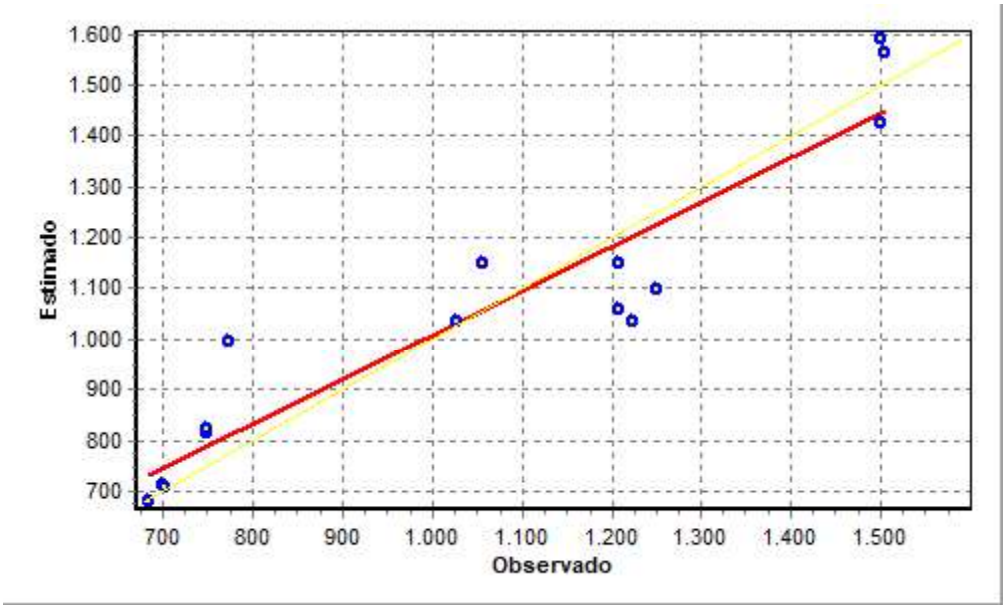
| Graus | III | II | I | Soma |
|---|---|---|---|---|
| Pontos Mínimos | 16 | 10 | 6 | 13 |
| Itens obrigatórios | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | |
| Grau de Fundamentação do Laudo | | | | I |

## Grau de Precisão - NBR 14653-2 (Método Comparativo)

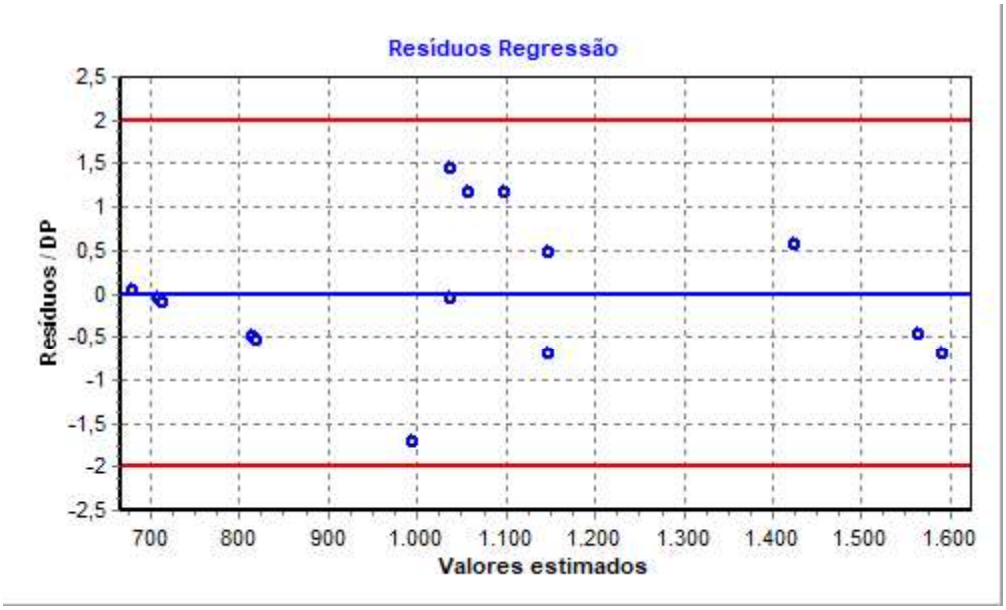
| Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |
| Grau de Precisão do Laudo | | | III |

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

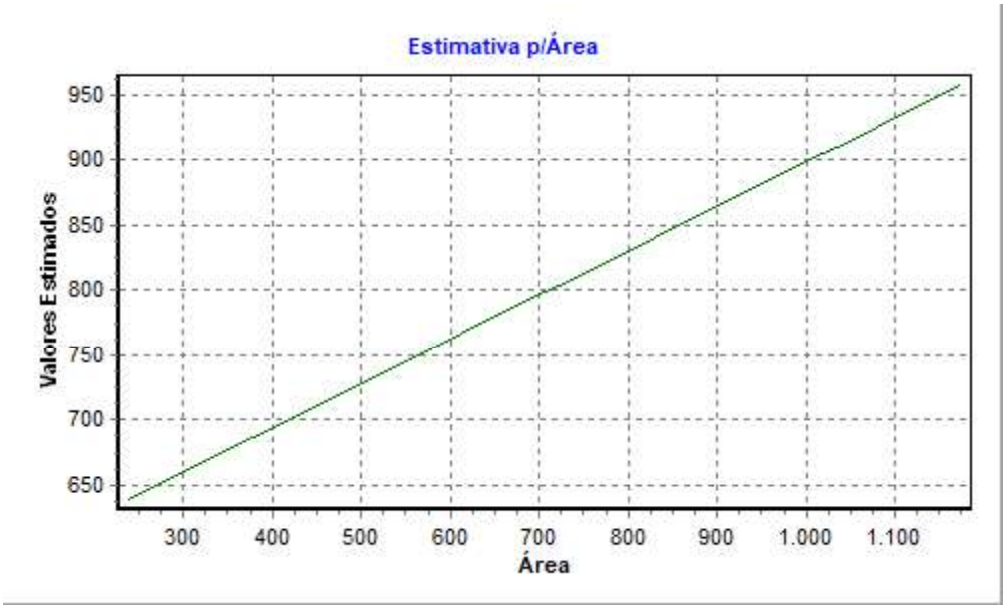
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

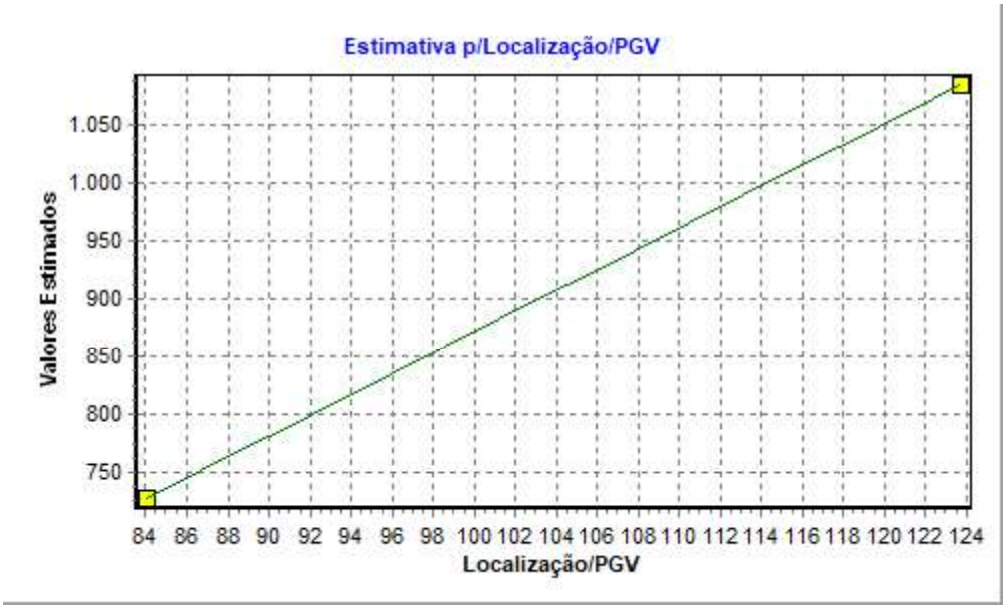



**Resíduos da Regressão Linear**

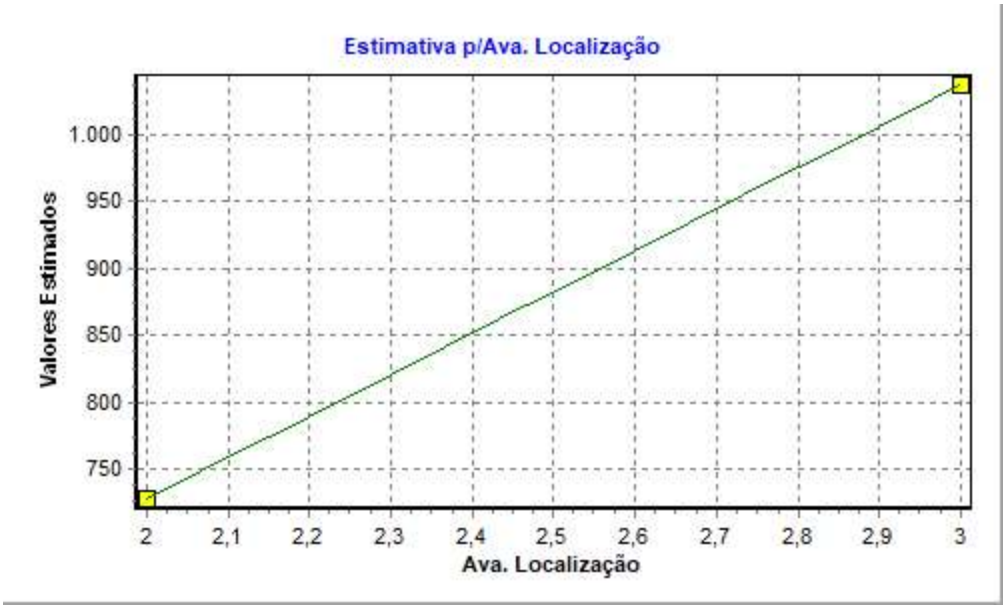


## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/Esquina
Valores Estimados
840
830
820
810
800
790
780
770
760
750
740
730
1
1,1
1,2
1,3
1,4
1,5
1,6
1,7
1,8
1,9
2
Esquina


Estimativa p/Ava. Localização
Valores Estimados
1.000
950
900
850
800
750
2
2,1
2,2
2,3
2,4
2,5
2,6
2,7
2,8
2,9
3
Ava. Localização

## 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

**Variáveis Texto:**

| ID | Desabilitado | Endereço | Código do imóvel | Informante | Contato informante |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP | V28764 | Locabens Imóveis | 4009-9000 |
| 2 | * | Avenida Manoel Pereira - Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | 1000-2-12764 | NBI IMOVEIS | (17) 3211-7272 |
| 3 | | Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP | V28763 | Imobiliária Redentora | (17) 2139-1000 |
| 4 | | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | 613 | Orides Cruz Imóveis | (17) 99601-6466 |
| 5 | | Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP | V5649 | Imobiliária Redentora | (17) 2139-1000 |
| 6 | | Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP | V5651 | Imobiliária Redentora | (17) 2139-1000 |
| 7 | | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | V25742 | Imobiliária Redentora | (17) 2139-1000 |
| 8 | | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | TE0296 | VILLAGGIO IMOVEIS | (17) 3203-0000 |
| 9 | | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | 103 | Orides Cruz Imóveis | (17) 99601-6466 |
| 10 | | Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP | V28762 | Imobiliária Redentora | (17) 2139-1000 |
| 11 | | Avenida Carlos Alberto Colognesi, SN - Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | AC - 19 | Damião Thomaz Filipe | (17) 99109-9213 |
| 12 | | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | V19562 | Imobiliária Redentora | (17) 2139-1000 |
| 13 | | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | TE0282 | VILLAGGIO IMOVEIS | (17) 3203-0000 |
| 14 | * | Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | TE0701 | Beatriz Penha | (17) 99618-5918 |
| 15 | | Avenida Carlos Alberto Colognesi - Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP | TE00223 | IMOBILIARIA RENASCER | (17) 2139-0084 |
| 16 | * | Maisparque Rio Preto, São José do Rio Preto - SP | 1175 | Orides Cruz Imóveis | (17) 99601-6466 |
| 17 | * | Maisparque Rio Preto, São José do Rio Preto - SP | TE0195 | Imobiliária Oliva | (17) 3202-4000 |
| 18 | | Rua José Perez Martins, 001 - Residencial e Empresarial Ascolo Martin, São José do Rio Preto - SP | 7F80B656 | Gabriela Vilches | (79) 9117-4321 |
| 19 | * | Rua Luis Henrique Pereira Dalul - Maisparque Rio Preto, São José do Rio Preto - SP | TE2895 | JALES IMOVEIS RP | (17) 99236-0520 |
| 20 | | Parque BR 153 Empresarial e Logistico, São José do Rio Preto - SP | 1144 | Orides Cruz Imóveis | (17) 99601-6466 |

| ID | Desabilitado | URL Amostra | Data coleta |
|---|---|---|---|
| 1 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS246500-id-2759786723/ | 31/01/2025 |
| 2 | * | https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2672m2-venda-RS1700000-id-2738177930/ | 31/01/2025 |
| 3 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-447m2-venda-RS335000-id-2720178270/ | 31/01/2025 |
| 4 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-422m2-venda-RS510000-id-2564377213/ | 31/01/2025 |
| 5 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-445m2-venda-RS312000-id-2534455117/ | 31/01/2025 |
| 6 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-429m2-venda-RS321500-id-2534456307/ | 31/01/2025 |
| 7 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS380000-id-2722583542/ | 31/01/2025 |
| 8 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS370000-id-2625860574/ | 31/01/2025 |
| 9 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS440000-id-2501836480/ | 31/01/2025 |
| 10 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-456m2-venda-RS319000-id-2720178271/ | 31/01/2025 |
| 11 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-675m2-venda-RS1015000-id-2720269547/ | 31/01/2025 |
| 12 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS435000-id-2565172712/ | 31/01/2025 |
| 13 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1080m2-venda-RS1620000-id-2580047120/ | 31/01/2025 |
| 14 | * | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1010m2-venda-RS2500000-id-2753723962/ | 31/01/2025 |
| 15 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1174m2-venda-RS1760000-id-2773718731/ | 31/01/2025 |
| 16 | * | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maisparque-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-375m2-venda-RS375000-id-2730510260/ | 31/01/2025 |
| 17 | * | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maisparque-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-681m2-venda-RS680000-id-2761057853/ | 31/01/2025 |
| 18 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-e-empresarial-ascolo-martin-bairros-sao-jose-do-rio-preto-239m2-venda-RS185000-id-2763669758/ | 31/01/2025 |
| 19 | * | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maisparque-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-254m2-venda-RS170000-id-2724606336/ | 31/01/2025 |
| 20 | | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-br-empresarial-e-logistico-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS450000-id-2725944564/ | 31/01/2025 |

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Valor total | Área | Localização/PGV | Topografia | Limpeza | Esquina | Condomínio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 246.500,00 | 360,00 | 84,05 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 2 | * | 1.700.000,00 | 1.336,13 | 123,71 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 3 | | 335.000,00 | 447,00 | 84,05 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 4 | | 510.000,00 | 422,00 | 123,71 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 5 | | 312.000,00 | 445,00 | 84,05 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 6 | | 321.500,00 | 429,00 | 84,05 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 7 | | 380.000,00 | 359,82 | 123,71 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 8 | | 370.000,00 | 360,00 | 123,71 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 9 | | 440.000,00 | 360,00 | 123,71 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 10 | | 319.000,00 | 456,00 | 84,05 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 11 | | 1.015.000,00 | 675,00 | 123,71 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 12 | | 435.000,00 | 360,00 | 123,71 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 13 | | 1.620.000,00 | 1.080,00 | 123,71 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 14 | * | 2.500.000,00 | 1.010,00 | 123,71 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 15 | | 1.760.000,00 | 1.174,00 | 123,71 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| 16 | * | 375.000,00 | 375,00 | 150,94 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 17 | * | 680.000,00 | 680,85 | 150,94 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 18 | | 185.000,00 | 239,00 | 123,71 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 19 | * | 170.000,00 | 254,00 | 150,94 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 20 | | 450.000,00 | 360,00 | 84,05 | 3 | 2 | 2 | 2 |

| ID | Desabilitado | Chácara | Ava. Localização | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | 1 | 2 | 684,72 |
| 2 | * | 1 | 3 | 1.272,33 |
| 3 | | 1 | 2 | 749,44 |
| 4 | | 1 | 2 | 1.208,53 |
| 5 | | 1 | 2 | 701,12 |
| 6 | | 1 | 2 | 749,42 |
| 7 | | 1 | 2 | 1.056,08 |
| 8 | | 1 | 2 | 1.027,78 |
| 9 | | 1 | 2 | 1.222,22 |
| 10 | | 1 | 2 | 699,56 |
| 11 | | 1 | 3 | 1.503,70 |
| 12 | | 1 | 2 | 1.208,33 |
| 13 | | 1 | 3 | 1.500,00 |
| 14 | * | 1 | 3 | 2.475,25 |
| 15 | | 1 | 2 | 1.499,15 |
| 16 | * | 1 | 2 | 1.000,00 |
| 17 | * | 1 | 2 | 998,75 |
| 18 | | 1 | 2 | 774,06 |
| 19 | * | 1 | 2 | 669,29 |
| 20 | | 1 | 3 | 1.250,00 |

## 18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

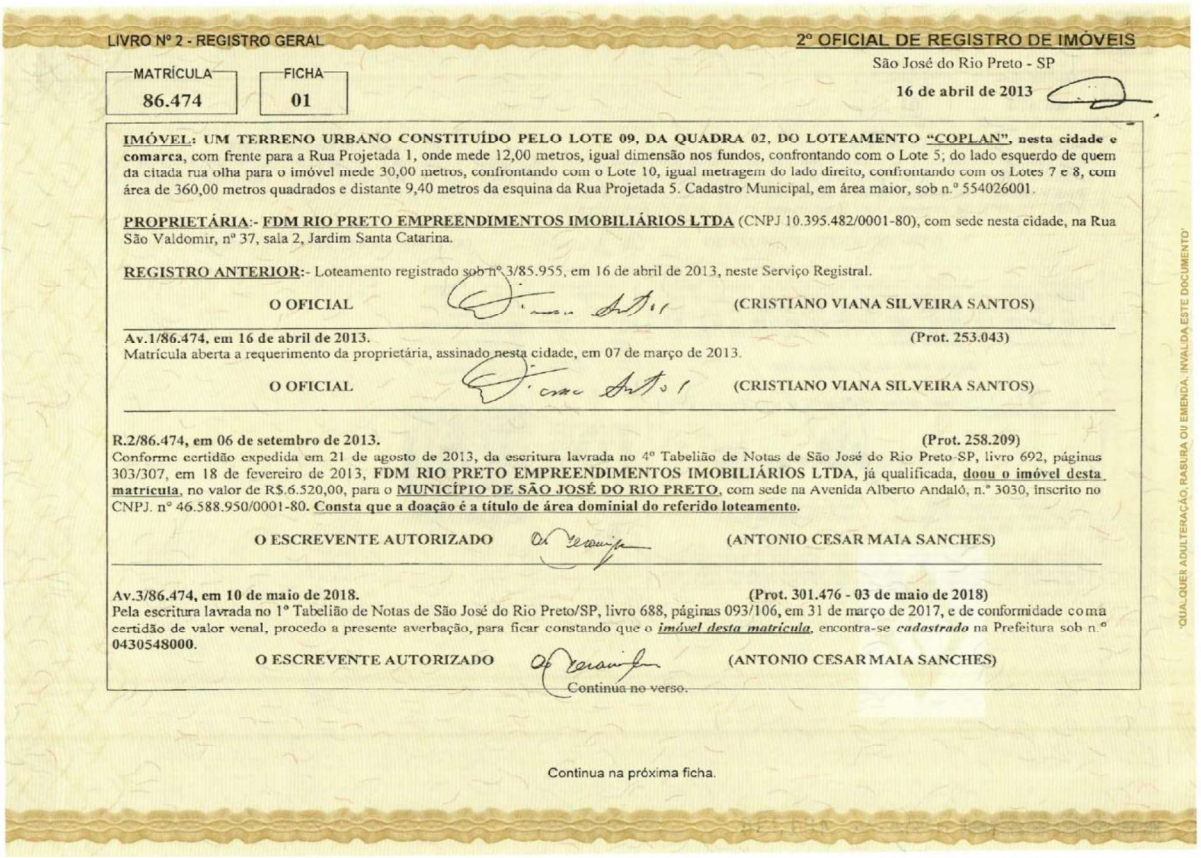
- Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 958,36 | 7,55% | |
| Valor Médio | 1.036,59 | - | III |
| Valor Máximo | 1.114,81 | 7,55% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Endereço | R Renê Fernandes, nº, Lote: 09, Quadra: 2 - Loteamento Coplan, São José do Rio Preto - SP | - |
| Código do imóvel | NA | - |
| Informante | NA | - |
| Contato informante | NA | - |
| URL Amostra | NA | - |
| Data coleta | 31/01/2025 | - |
| Área | 360,00 | Não |
| Localização/PGV | 123,71 | Não |
| Esquina | 1,00 | Não |
| Ava. Localização | 2,00 | Não |

# ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP

MATRÍCULA 86.474 | FICHA 01

16 de abril de 2013

**IMÓVEL: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 09, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN", nesta cidade e comarca**, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 5; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 10, igual metragem do lado direito, confrontando com os Lotes 7 e 8, com área de 360,00 metros quadrados e distante 9,40 metros da esquina da Rua Projetada 5. Cadastro Municipal, em área maior, sob n.º 554026001.

**PROPRIETÁRIA:- FDM RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ 10.395.482/0001-80), com sede nesta cidade, na Rua São Valdomir, nº 37, sala 2, Jardim Santa Catarina.

**REGISTRO ANTERIOR:**- Loteamento registrado sob nº 3/85.955, em 16 de abril de 2013, neste Serviço Registral.

O OFICIAL (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

**Av.1/86.474, em 16 de abril de 2013.** (Prot. 253.043)
Matrícula aberta a requerimento da proprietária, assinado nesta cidade, em 07 de março de 2013.

O OFICIAL (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

**R.2/86.474, em 06 de setembro de 2013.** (Prot. 258.209)
Conforme certidão expedida em 21 de agosto de 2013, da escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto-SP, livro 692, páginas 303/307, em 18 de fevereiro de 2013, **FDM RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **doou o imóvel desta matrícula**, no valor de R$.6.520,00, para o **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede na Avenida Alberto Andaló, n.º 3030, inscrito no CNPJ. nº 46.588.950/0001-80. **Consta que a doação é a título de área dominial do referido loteamento.**

O ESCREVENTE AUTORIZADO (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

**Av.3/86.474, em 10 de maio de 2018.** (Prot. 301.476 - 03 de maio de 2018)
Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 688, páginas 093/106, em 31 de março de 2017, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o ***imóvel desta matrícula***, encontra-se ***cadastrado*** na Prefeitura sob n.º **0430548000.**

O ESCREVENTE AUTORIZADO (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

MATRÍCULA 86.474 | FICHA 01 verso

**R.4/86.474, em 10 de maio de 2018.** (Prot. 301.476 - 03 de maio de 2018)
Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 688, páginas 093/106, em 31 de março de 2017, **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, já qualificado, ***doou o imóvel desta matrícula***, no valor de **R$.**334.627,20, para **RIOPRETOPREV – REGIME PRÓPRIO DE PREVIDENCIA SOCIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede nesta cidade, na Rua General Glicério, nº 3553 – Centro, inscrita no CNPJ nº 04.841.899/0001-26, *conforme Lei Complementar nº 531, de 16 de março de 2017.*

O ESCREVENTE AUTORIZADO (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

CERTIFICA mais que a referida é expedida para atendimento ao Ofício nº 318/2023 RIOPRETOPREV, datado em 14/03/2023 - protocolo nº 84/2023 de 21 de março de 2023, tendo como solicitante JAIR MORETTI. CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 86474, extraída dos termos do artigo nº 19, § 1º da lei nº 8.015/73, e que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão. (Protocolo nº 346.530).

São José do Rio Preto, 27 de março de 2023

Eu, _____, Pamela da Silva Bissoli auxiliar, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão.

O Oficial/ O Substituto do Oficial/ O Escrevente

( ) Cristiano Viana Silveira Santos - Oficial (X) Adalberto Viana Silveira Santos - Escr.Aut.
( ) Flávio Carlos Anselmo Zacarias - Of. Substituto ( ) Rômulo Lemos do Nascimento - Escr.Aut.
(X) Claudio David - Escr. Aut.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei nº 13.708/2018 (LGPD) e Provimento.

..Valor cobrado pela.. ..Certidão..
Emolumentos R$ 40,91
Estado R$ Isenta
Ipesp R$ Isenta
Sinoreg R$ Isenta
Trib.Jurídica R$ Isenta
ISS R$ 2,05
M.P. R$ Isenta
TOTAL R$ 42,96

Emol. do Estado e Taxa Aq. Serv. Justiça pagos por verba (Inst. G.R. n. 21/07 de 23/05/07 e Res. S.F.N. 471

Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br, e também nos dizeres lateral à esquerda em validação.

Selo 1126803C3034656X833 3A23F

'QUALQUER ADULTERAÇÃO RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

11250-8-480061-487000-9223 11250-8 - AA 481334 — 2º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São José do Rio Preto - SP

# MEMORIAL DESCRITIVO

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade descrever áreas de propriedade do Município de São José do Rio Preto, localizada no município e comarca de São José do Rio Preto, estado de São Paulo.

## QUADRA 2

**MATRICULA 86.468 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 03, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN"**. nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando como Lote 11; do .lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 4, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 2, com área de 360,00 metros quadrados e distante 33,40 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.469 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 04, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN".** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 10; do lado esquerdo de quem olha da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 5, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 3, com área de 360,00 metros quadrados e distante 21,40 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.470 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 05 DA QUADRA 02 DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 9; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com os Lotes 6 e 7, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 4, com área de 360,00 metros quadrados e distante 9,40 metros da esquina da Rua Projetada 5.

PREFEITURA MUNICIPAL S. J. RIO PRETO
01-MAR-2024 14:48 5.270.2 1/1

**MATRICULA 86.471 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 06, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN"**; nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 2, onde mede 9,40 metros, mais 14,14 metros-em-curva, na confluência da Rua Projetada 2 com a Rua Projetada 5, nos fundos mede 18,40 metros, confrontando com o Lote 7; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 11,50 metros, confrontando com a Rua Projetada 5 e do lado direito mede 20,50 metros, confrontando com o Lote 5, com área de 359,82 metros quadrados.

**MATRICULA 86.473 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 08, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 9,40 metros, mais 14,14 metros em curva, na confluência da Rua Projetada 1com a Rua Projetada 5, nos fundos mede 18,40 metros, confrontando com o Lote 7; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 20,50 metros, confrontando com o Lote 9 e do lado direito mede 11,50 metros, confrontando com a Rua Projetada 5, com área de 359,82 metros quadrados.

**MATRICULA 86.474 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 09, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros; igual dimensão nos fundos confrontando com o Lote 5; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 10, igual. metragem do lado direito confrontando com os Lotes 7 e 8, com área de 360,00 metros quadrados e distante 9,40 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.475 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 10, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 4; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 11, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 9, com área de 360,00 metros quadrados e distante 21,40 metros da esquina da Rua Projetada 5.

PREFEITURA MUNICIPAL S.J. RIO PRETO
11-MAR-2021 14:41 062253

**MATRICULA 86.476 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 11, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 3; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 12, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 10, com área de 360,00 metros quadrados e distante 33,40 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.477 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 12, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 2; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 13, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 11, com área de 360,00 metros quadrados e distante 41,19 metros da esquina da Avenida Projetada 4.

Secretaria de Municipal de Obras, 21 de novembro 2023.

*Ronaldo de Souza Leite*
*Eng. Agrimensor*
CREA – 060183991

(1º) REGISTRO DE IMÓVEIS - S. J. RIO PRETO
11-MAR-2024 14:48 062754 1/1

# MEMORIAL DESCRITIVO

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade descrever áreas de propriedade do Município de São José do Rio Preto, localizada no município e comarca de São José do Rio Preto, estado de São Paulo.

## QUADRA 3

**MATRICULA 86.483 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 01, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN",** nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 2, onde mede 4.00 metros, mais 14,14 metros em curva, na confluência da Rua Projetada 2 com a Rua Projetada 5, nos fundos mede 13,00 metros, confrontando com o Lote 16; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 2, e do lado direito mede 21,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 5, com área de 372,62 metros quadrados.

**MATRICULA 86.484– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 02, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 15; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 3, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 1, com área de 360,00 metros quadrados e distante 4,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.485– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 03, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 14; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 4, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 2, com área de 360,00 metros quadrados e distante 16,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

PREFEITURA MUNICIPAL S. J. RIO PRETO
11-MAR-2024 14:48 062755 1/1

**MATRICULA 86.486– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 04, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 13; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 5, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 3, com área de 360,00 metros quadrados e distante 28,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.487 – 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 05, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 12; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 6, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 4, com área de 360,00 metros quadrados e distante 40,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.488– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 06, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 2, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 11; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com os Lotes 8, 9 e 10, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 5, com área de 360,00 metros quadrados e distante 36,85 metros da esquina da Rotatória 2.

**MATRICULA 86.493– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 11, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 6; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 12, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 10, com área de 360,00 metros quadrados e distante 6,23 metros da esquina da Avenida Projetada 1 - Lado Esquerdo.

PREFEITURA MUNICIPAL S. J. RIO PRETO 11-MAR-2024 14:48 0622756 1/1

**MATRICULA 86.494– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 12, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 5; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 13, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 11, com área de 360,00 metros quadrados e distante 18,23 metros da esquina da Avenida Projetada 1 - Lado Esquerdo.

**MATRICULA 86.495– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 13, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 4; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 14, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 12, com área de 360,00 metros quadrados e distante 28,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.496– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 14, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 3; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 15, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 13, com área de 360,00 metros quadrados e distante 16,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

**MATRICULA 86.497– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 15, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 2; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 16, igual metragem do lado direito, confrontando com o Lote 14, com área de 360,00 metros quadrados e distante 4,00 metros da esquina da Rua Projetada 5.

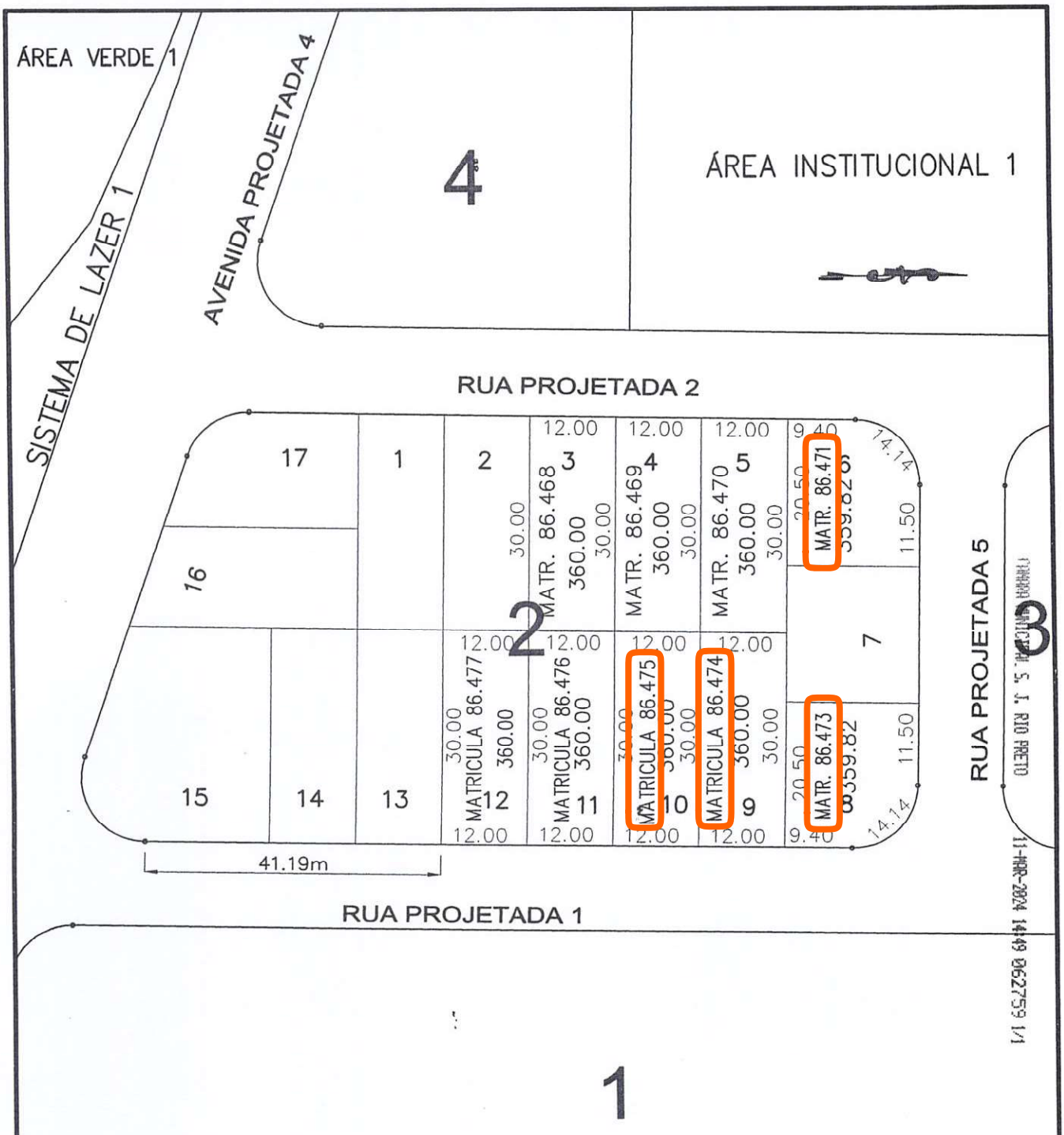
CÂMARA MUNICIPAL S. J. RIO PRETO
11-MAR-2024 14:48 062757 1/1

**MATRICULA 86.498– 2 O.R.I: UM TERRENO URBANO CONSTITUIDO PELO LOTE 16, DA QUADRA 03, DO LOTEAMENTO "COPLAN,"** , nesta cidade e comarca, com Frente para a Rua Projetada 1, onde mede 4,00 metros, mais 14,14 metros em curva, na confluência da Rua Projetada 1 com a Rua Projetada 5, nos fundos mede 13,00 metros, confrontando com o Lote 1; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 21,00 metros, confrontando com a Rua Projetada 5 e do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 15, com área de 372,62 metros quadrados.

Secretaria Municipal de Obras, 21 de novembro 2023.

*Ronaldo de Souza Leite*
*Eng. Agrimensor*
CREA – 060183991

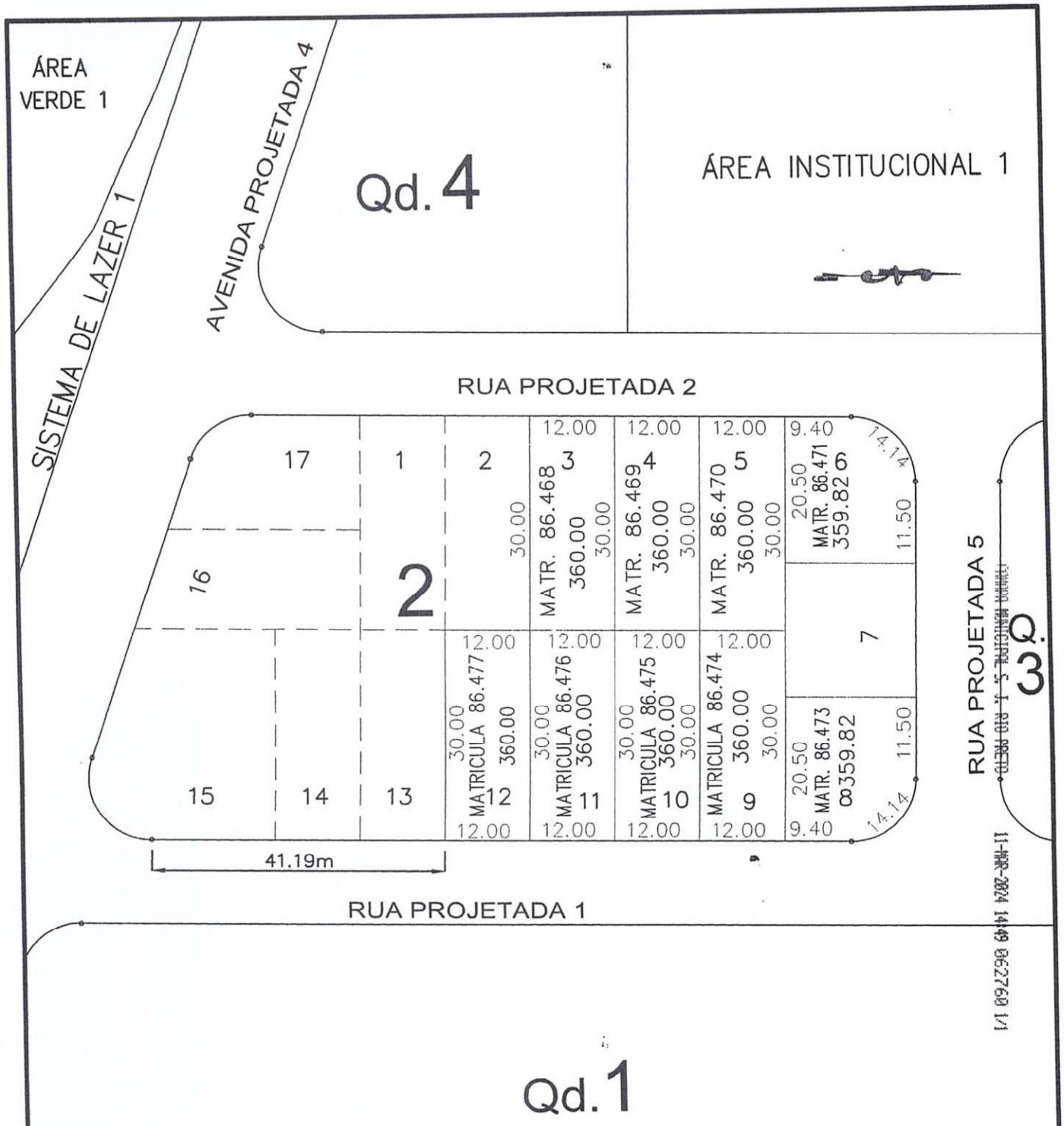
PREFEITURA MUNICIPAL S. J. RIO PRETO
11-MAR-2024 14:49 0627758 1/1




PLANTA ELABORADA DE ACORDO COM DADOS DAS MATRICULA DO 2° O.R.I., COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP

| | | |
|---|---|---|
| TÍTULO | LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL | FOLHA ÚNICA |
| DENOMINAÇÃO | LOTES 3 A 6 E 8 A 11 DA QUADRA 2 – LOTEAMENTO COPLAN | |
| ASSUNTO | PLANTA – QUADRA 2 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico, Ciência, Tecnologia e Inovação | RESP. TÉCNICO: ENG° JOSÉ ANÉSIO COLOMBO JÚNIOR CREA 060.148.374-9 | ESCALA 1:250 | DATA FEV/17 | ÁREA – |
| | | ARQUIVO QUADRA 2.dwg | | desenho josé phillips |




PLANTA ELABORADA DE ACORDO COM DADOS DAS MATRICULA DO 2° O.R.I., COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP

| | | |
|---|---|---|
| TÍTULO | LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL | FOLHA ÚNICA |
| DENOMINAÇÃO | LOTES 3 A 6 E 8 A 11 DA QUADRA 2 – LOTEAMENTO COPLAN | |
| ASSUNTO | PLANTA – QUADRA 2 – 2023 | |

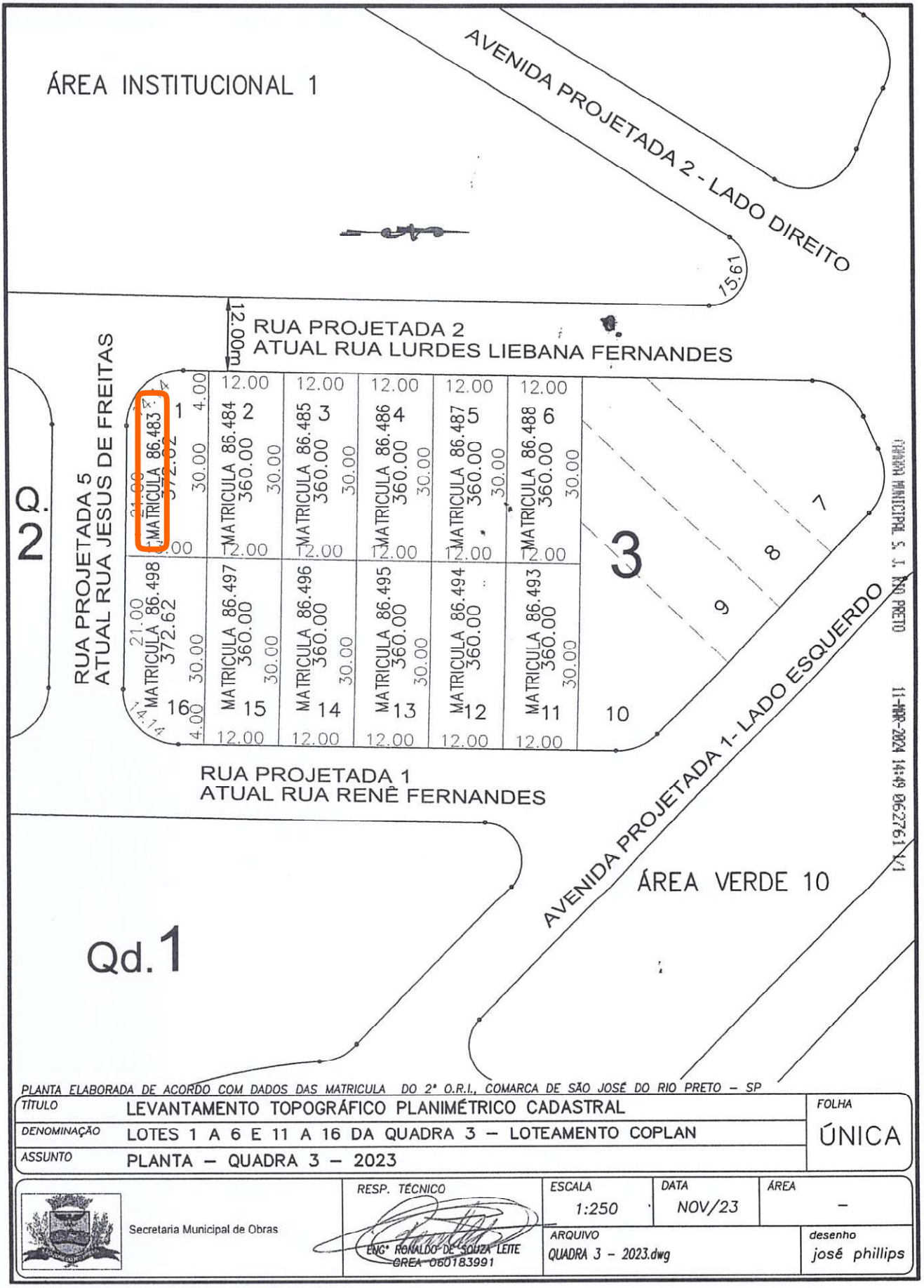
Secretaria Municipal de Obras

RESP. TÉCNICO
ENG° RONALDO DE SOUZA LEITE
CREA 060183991

| ESCALA | DATA | ÁREA |
|---|---|---|
| 1:250 | NOV/23 | – |

ARQUIVO: QUADRA 2 – 2023.dwg

desenho: josé phillips




PLANTA ELABORADA DE ACORDO COM DADOS DAS MATRICULA DO 2º O.R.I., COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP

| | | |
|---|---|---|
| TÍTULO | LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL | FOLHA |
| DENOMINAÇÃO | LOTES 1 A 6 E 11 A 16 DA QUADRA 3 – LOTEAMENTO COPLAN | ÚNICA |
| ASSUNTO | PLANTA – QUADRA 3 – 2023 | |

Secretaria Municipal de Obras

RESP. TÉCNICO
ENGº RONALDO DE SOUZA LEITE
CREA 060183991

| ESCALA | DATA | ÁREA |
|---|---|---|
| 1:250 | NOV/23 | – |

ARQUIVO: QUADRA 3 – 2023.dwg

desenho: josé phillips

| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 86.474 | 01 |

16 de abril de 2013

**IMÓVEL**: **UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 09, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN", nesta cidade e comarca**, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 5; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 10, igual metragem do lado direito, confrontando com os Lotes 7 e 8, com área de 360,00 metros quadrados e distante 9,40 metros da esquina da Rua Projetada 5. Cadastro Municipal, em área maior, sob n.º 554026001.

**PROPRIETÁRIA**:- **FDM RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ 10.395.482/0001-80), com sede nesta cidade, na Rua São Valdomir, nº 37, sala 2, Jardim Santa Catarina.

**REGISTRO ANTERIOR**:- Loteamento registrado sob nº 3/85.955, em 16 de abril de 2013, neste Serviço Registral.

O OFICIAL (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

---

**Av.1/86.474, em 16 de abril de 2013.** **(Prot. 253.043)**

Matrícula aberta a requerimento da proprietária, assinado nesta cidade, em 07 de março de 2013.

O OFICIAL (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

---

**R.2/86.474, em 06 de setembro de 2013.** **(Prot. 258.209)**

Conforme certidão expedida em 21 de agosto de 2013, da escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto-SP, livro 692, páginas 303/307, em 18 de fevereiro de 2013, **FDM RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **doou o imóvel desta matrícula**, no valor de R$.6.520,00, para o **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede na Avenida Alberto Andaló, n.º 3030, inscrito no CNPJ. nº 46.588.950/0001-80. **Consta que a doação é a título de área dominial do referido loteamento.**

O ESCREVENTE AUTORIZADO (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

---

**Av.3/86.474, em 10 de maio de 2018.** **(Prot. 301.476 - 03 de maio de 2018)**

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 688, páginas 093/106, em 31 de março de 2017, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o ***imóvel desta matrícula***, encontra-se ***cadastrado*** na Prefeitura sob n.º **0430548000**.

O ESCREVENTE AUTORIZADO (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Continúa no verso.

Continua na próxima ficha.

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

MATRÍCULA 86.474 | FICHA 01 verso

**R.4/86.474, em 10 de maio de 2018.** **(Prot. 301.476 - 03 de maio de 2018)**

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 688, páginas 093/106, em 31 de março de 2017, **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, já qualificado, ***doou o imóvel desta matrícula***, no valor de R$.334.627,20, para **RIOPRETOPREV – REGIME PRÓPRIO DE PREVIDENCIA SOCIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede nesta cidade, na Rua General Glicério, nº 3553 – Centro, inscrita no CNPJ nº 04.841.899/0001-26, *conforme Lei Complementar nº 531, de 16 de março de 2017.*

**O ESCREVENTE AUTORIZADO** **(ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)**

**CERTIFICA mais** que a referida é expedida para atendimento ao **Ofício nº 318/2023 RIOPRETOPREV**, datado em 14/03/2023 - protocolo nº 84/2023 de 21 de março de 2023, tendo como solicitante **JAIR MORETTI. CERTIFICO** e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **86474**, extraída dos termos do artigo nº 19, § 1º da lei nº 6.015/73, e que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão. (**Protocolo nº 346.530**).

São José do Rio Preto, **27 de março de 2023**

Eu, _____, **Pamela da Silva Bissoli**, **auxiliar**, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão.

O Oficial/ O Substituto do Oficial/ O Escrevente

( ) Cristiano Viana Silveira Santos - Oficial
( ) Flávio Carlos Anselmo Zacarias - Of. Substituto
(✓) Claudio David - Escr. Aut.
( ) Adalberto Viana Silveira Santos - Escr.Aut.
( ) Rômulo Lemos de Rezende - Escr.Aut.

**ADVERTÊNCIA:** Este documento contém dados pessoais que consistem **"Arquivo Público"** passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da **Lei nº 13.708/2018** (LGPD) e Provimento.

..Valor cobrado pela..
.....Certidão.....

| | |
|---|---|
| Emolumentos | R$ 40,91 |
| Estado | R$ Isenta |
| Ipesp | R$ Isenta |
| Sinoreg | R$ Isenta |
| Trib. Justiça | R$ Isenta |
| ISS | R$ 2,05 |
| M.P | R$ Isenta |
| TOTAL | R$ 42,96 |

Emol. do Estado e Taxa Ap. Serv. Justiça pagos por verba (Inst. G.R. n. 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F.N. 471

Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:https://selodigitaltjsp.jus.br, e também nos dizeres lateral à esquerda, em validação.

Selo:1125083C30346530XB3S3A23F

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

**ANEXO V - MINUTA DE INSTRUMENTO DE CONTRATO**

**CONTRATO N° @numeroContrato/@anoAtual**

**COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA**

**Processo Licitatório: 1573/2025**

**Leilão Presencial: 02/2025**

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV E O (A) @razaoSocialFornecedor.

PARTES

COMPROMITENTE: REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV , com sede Rua General Glicério, 3553, Centro, São José do Rio Preto, 15015400, inscrita no CNPJ/MF N. 04 841 899/0001-26, neste ato representado pelo senhor Miguel Elias Daffara, portador do CPF N. xxxxxxxxx, doravante denominada COMPROMIENTE VENDEDOR.

COMPROMISSIÁRIA: @razaoSocialFornecedor, com sede na @enderecoLogradouroFornecedor, @enderecoNumeroFornecedor, @enderecoBairroFornecedor na cidade de @enderecoCidadeFornecedor, @enderecoCEPFornecedor, inscrita no CNPJ/MF N. @cpfCNPJFornecedor,neste ato representada pelo seu @nomeRepresentanteFornecedor , portador do CPF N. @cpfRepresentanteFornecedor E-MAIL INSTITUCIONA: @emailRepresentanteFornecedor doravante denominada COMPROMISSÁRIO COMPRADOR têm entre si justo e acordado celebrar o presente Instrumento de Contrato, devidamente autorizado, que se regerá pelas normas da Lei Federal nº. 14.133/21, decorrente do Processo Licitatório nº. 1573/2025, modalidade Leilão Eletrônico nº 02/2025, fazendo parte integrante do presente contrato o Edital do referido Leilão e seus anexos, além da proposta apresentada no certame, independente de transcrição, têm justo e contratado o que segue:

Declarando as partes suas vontades de compromissar a venda e compra do imóvel a seguir especificado, e assim, pela melhor forma de direito compromissadas ficam, consentindo mutuamente, sem arrependimentos, nos termos que ora obrigam-se a respeitar e assumir, por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, que responderão por todas as questões dele decorrentes, quais sejam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a venda e compra do imóvel de propriedade do REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV no estado em que se encontra, localizado na (conforme matrícula e memorial descritivo), que ficam fazendo parte integrante do presente, registrado no 2º ORI sob MATRÍCULA nº (número da matrícula), com as medidas e confrontações constantes do edital do Leilão Leilão Eletrônico nº 02/2025/ @anoAtual .

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

2.1 - O valor global do presente contrato é de @valorTotal (@valorTotalExtenso), correspondente ao valor total da arrematação (sinal + restante = 100% do arremate)

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 - O presente instrumento terá vigência desde a sua assinatura até a resolução das obrigações, com a transferência definitiva da titularidade do imóvel ao compromissário comprador, não se aplicando os prazos usuais estabelecidos na Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO, CORREÇÕES E REAJUSTES

4.1. As partes atestam e confirmam que o pagamento do sinal (10%), equivalente a R$ (valor do sinal) (valor do sinal por extenso), foi realizado por meio de transferência bancária (PIX/TED) para a conta da Autarquia Compromitente Vendedora no dia (data da transferência), nos termos do disposto no Edital do Leilão Eletrônico.

4.2. O pagamento do restante do restante será realizado nos termos indicados na Sessão do Leilão, conforme detalhamento nos parágrafos seguintes, sendo que, na omissão ou descumprimento das obrigações, poderá ser aplicada ao compromissário comprador a multa de 15% sobre o valor de arrematação e, no que couberem, as demais penalidades previstas pela Lei Federal nº 14.133/2021, e demais leis congêneres, sem prejuízo da inscrição dos débitos oriundos do inadimplemento e das penalidades sob a dívida ativa municipal, hipótese em que seguirá as normas tributárias para fins de recebimento e penalidades.

4.3. Fica convencionado que o pagamento do restante, além do sinal, será efetuado À VISTA, conforme opção indicada pela Compromissária Compradora na sessão, pelo valor total da arrematação, descontando-se o valor do sinal, devendo o pagamento do valor restante ser realizado até o dia 19/09/2025.

Ou

4.3. Fica convencionado que o pagamento do restante, além do sinal, será A PRAZO, conforme opção indicada pela Compromissária Compradora na sessão, pelo valor total da arrematação, descontando-se o valor do sinal, a ser pago em moeda corrente e transferência bancária em (número de parcelas, no máximo 100 parcelas) (numero de parcelas por extenso) PARCELAS, com juros de 6,00% ao ano, acrescido de correção monetária pelo IPCA/IBGE, nos termos do artigo 3º da Lei Complementar Municipal nº 744/2024, observando-se os seguintes termos:

O pagamento das parcelas será realizado mediante depósito/transferência mensal na conta indicada pela Autarquia, sempre até o dia 20 de cada mês, a iniciar no mês seguinte àquele do recebimento do sinal (iniciando-se até 20 de outubro de 2025);
O valor da parcela correspondente será atualizado pela Autarquia e enviado por e-mail ou outro meio eletrônico à Promitente Compradora, em tempo hábil para seu pagamento;
É de responsabilidade da Compradora a obtenção da informação do subitem anterior, não podendo escusar-se de efetuar o pagamento sob alegação de ausência de informação;
A falta de pagamento de 2 (duas) prestações, sucessivas ou intercaladas, poderá ocasionar o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público da Autarquia;
Ocorrendo a impontualidade na satisfação da obrigação de quaisquer das parcelas mensais, desde que o atraso não enseje resolução/execução contratual, haverá, além da atualização monetária, a incidência de multa de 2% e de juros moratórios 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, nos termos do artigo 2º da Lei Municipal 10.837/2010;
Eventual parcela em atraso deverá ser quitada, com os acréscimos acima, até o prazo máximo de 30 (trinta) dias do seu vencimento, sob pena do vencimento antecipado da dívida e imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público Autarquia.

4.4. A Compromissária Compradora declara, em conformidade com a legislação, estar ciente de que o pagamento parcelado (a prazo) observará o disposto na planilha de cálculo modelo desenvolvida pela RIOPRETOPREV, equivalente ao "Sistema de Amortização Constante - SAC", nos seguintes termos e parâmetros:

O saldo devedor do parcelamento corresponde, nesta data, ao montante de R$ (valor do saldo devedor parcelado) (expressão por extenso do valor do saldo devedor);
Sobre o saldo devedor da quantia ora parcelada, até a solução final do parcelamento, incidirão juros remuneratórios mensais fixos de 0,4868% (taxa mensal equivalente à taxa anual de 6,00%), acrescido pelo índice percentual relativo ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE, relativo ao mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela, conforme sistema acima citado;
Os juros remuneratórios deverão ser pagos mensalmente e encontram-se incluídos nas prestações mensais. Os juros devidos em cada mês corresponderão ao resultado da aplicação, na data de vencimento da prestação, do percentual estabelecido no item "b" sobre o valor do saldo devedor antes da aplicação da cota de amortização realizada naquele mês;

O Comprador deverá quitar suas obrigações decorrentes deste Contrato por meio de prestações mensais que incluirão: I) o valor relativo aos juros remuneratórios devidos naquele mês, em conformidade ao disposto na alínea b; e II) o valor relativo à cota de amortização do saldo devedor;
Após o pagamento de cada prestação mensal, será atualizado o saldo devedor do parcelamento, com redução do valor equivalente à cota de amortização constante na planilha de cálculo confeccionada pela RIOPRETOPREV;
O valor da primeira cota de amortização (equivalente ao valor da parcela ainda sem levar em consideração os juros/correção aplicáveis), nesta data, é de R$ (valor da cota de amortização) (expressão por extenso do valor da cota de amortização) e corresponde ao resultado da divisão do saldo devedor do débito na data de assinatura da arrematação pelo prazo total de amortização;
O cronograma de retorno do financiamento, constante na tabela de amortização deste Contrato, contém estimativa dos valores devidos a cada mês pelo Comprador, sem incidência da parte variável da taxa de juros, consubstanciada no percentual do IPCA/IBGE. O valor da prestação mensal efetivamente devida dependerá da divulgação do índice supramencionado, e poderá ser alterado por qualquer amortização extraordinária ou por aditamentos ou alterações deste Contrato;
Qualquer pagamento antes da data de seu respectivo vencimento, e que não constitua amortização extraordinária, terá o seu valor calculado como se o pagamento ocorrera na data regular de vencimento;
Qualquer alteração ou aditamento que venha a ser efetuada neste Contrato poderá alterar o valor ou a composição da prestação mensal. Nesse caso, o novo valor da prestação será determinado de acordo com as regras de referida alteração ou aditamento;

4.5. É assegurado ao Comprador, em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar ou amortizar a dívida antes do vencimento. A amortização extraordinária terá como consequência a redução do prazo ou do valor das prestações mensais, conforme escolha do Comprador.

4.6. Antes da imputação ao saldo devedor do pagamento extraordinário realizado sobre o saldo devedor incidirá juros remuneratórios "pro-rata-die", contando da data do último pagamento efetuado, e a data do evento, de acordo com o disposto na alínea b da cláusula 4.4. Os valores referentes ao pagamento extraordinário serão então utilizados na seguinte ordem: I) liquidação dos juros incidentes "pro rata die"; e II) amortização do saldo devedor".

4.7. Não serão aceitos pagamentos com Carta de Crédito, dação em pagamento ou outra forma não prevista no Edital.

4.8. Aplica-se no que couber, ao parcelamento de que trata esta cláusula, o disposto na Lei Complementar Municipal nº 299/09, e Decreto Municipal nº 15.119/10, bem como o disposto na Lei Complementar Municipal nº 158/02, com a redação dada pela Lei Complementar Municipal nº 164/03, e demais normas congêneres.

4.9. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA - caso o Compromissário comprador não efetue o(s) pagamento(s) nos prazos estipulados no Parágrafo Terceiro da Cláusula Quarta deste instrumento, considerar-se-á DESFEITA A PROMESSA DE VENDA, nos termos do art. 474 da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou Notificaçao Judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

CLÁUSULA QUINTA - DA POSSE DO IMÓVEL

5.1. O compromissário comprador somente terá direito possessório ao imóvel objeto do presente contrato a partir da data do pagamento integral do mesmo, somente tendo direito real ao bem e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações e pagamentos.

5.2. A partir da comprovação do pagamento do sinal (10%), no caso de arremate à prazo, poderá ser concedida ao compromissário comprador a posse precária do imóvel em ato formal da autoridade competente (a título precário e sem direito real, com base no interesse e discricionariedade da Administração), cuja imissão somente será autorizada e mantida enquanto o compromissário comprador permanecer adimplente, sendo condição para a sua manutenção a total inexistência de débitos perante a RioPretoPrev, terceiros ou órgãos do Poder Público, incluindo-se taxas, tarifas, multas, tributos em geral ou verbas/indenizações devidas em razão do uso do imóvel, desde que respeitada a restrição e carência mínima para posse previstas em edital.

5.3. O compromissário comprador aceita o bem no estado em que se encontra (sendo venda "ad corpus"), e quaisquer danos estruturais existentes no imóvel, ainda que constatados após a imissão na posse do imóvel, ficam sob integral e exclusiva responsabilidade do compromissário comprador, ainda que sua origem seja anterior à arrematação, devendo ele responder de igual forma por danos ou indenizações perante terceiros ou órgãos do Poder Público, além de ser responsável perante as normas ambiental, civil, administrativa, trabalhista, fiscal e penal, ou sob qualquer título, pelo período de posse do imóvel, ainda que o bem seja restituído em garantia pelo seu inadimplemento.

5.4. A partir da imissão na posse do imóvel, fica o comprador diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por todo e qualquer fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

5.5. Não será devida, por parte da RioPretoPrev, quaisquer indenizações por benfeitorias, construções/acessos, reformas, melhorias, tributos ou gastos de qualquer natureza em relação ao imóvel, realizados pelo comprador após a imissão na posse do imóvel, ainda que relativas a questões ou fatos anteriores à posse, mesmo se houver a perda do bem pelo inadimplemento ou outro motivo, ficando incorporadas ao imóvel definitivamente, sem qualquer direito à indenização/ressarcimento no caso de inadimplemento e retomada do bem ao Poder Público;

5.6. A partir da concessão da posse precária por parte da autoridade competente da RioPretoPrev, ficará o compromissário comprador responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, propter rem, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização da Autarquia até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações e pagamentos.

5.7. Após a comprovação do pagamento tempestivo do sinal, o Compromissário comprador poderá levar o presente compromisso à registro/averbação junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, para fins de se averbar/registrar o direito precário/condicional ao imóvel com eficácia perante terceiros.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. Por se tratar de uma receita do promimente vendedor, não há dotação orçamentária a ser informada.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

7.1. Além das obrigações legais, regulamentares e das demais, deverá cumprir rigorosamente com o disposto no Edital e demais anexos.

7.2. Manter durante a execução deste contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

7.3. Responsabilizar-se pelos ônus resultantes de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por culpa sua ou de qualquer de seus empregados e prepostos, obrigando-se outrossim por quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a ser exigidas por força da Lei, ligadas ao cumprimento do presente Instrumento.

7.4. Efetuar o pagamento na forma ajustada no Edital e no Instrumento Contratual;

7.5. Responder por danos materiais ou físicos, causados por seus empregados, diretamente ao REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo.

7.6. Em tudo agir segundo as diretrizes da Administração.

7.7. O compromissário comprador é ciente de que não poderá ocupar o imóvel ilicitamente ou realizar no(s) Lote(s) objeto(s) do presente Contrato nenhuma construção em desacordo com o que dispõe a Lei Municipal

de Zoneamento. Qualquer construção ou atividade em desacordo com a determinação do "caput" será considerada de má-fé e, acarretando a rescisão do presente contrato, sem nenhum direito à indenização ou lucros cessantes.

7.8. O Compromitente Vendedor, após a quitação do lote, outorgará, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis, ao Compromissário Comprador a Escritura de Venda e compra.

7.8.1. Caberá ao Compromissário Comprador a escolha de um dos quatro (04) Tabelionatos existentes no município de São José do Rio Preto para a lavratura da escritura pública, correndo por sua conta todos os encargos.

7.8.2. A transferência dos bens imóveis para o compromissário comprador será realizada por Escritura Pública, após quitação e aprovação da venda do imóvel pelo REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV.

7.8.3. A transferência dos bens imóveis para o compromissário comprador deverá se dar no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da quitação do bem arrematado junto ao Compromitente Vendedor.

7.8.4. A não transferência do lote no prazo estipulado no § 3º implicará em multa diária de R$ 100,00 (cem reais), a ser cobrada do Compromissário Comprador partir do primeiro dia útil do término do prazo estipulado no § 3º deste contrato.

7.8.5. Decorridos 90 (noventa) dias da data do término da data de transferência, o compromissário comprador perderá direito ao(s) bem(ns), podendo o REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV, colocá-lo(s) em Leilão novamente, não dando direito a restituição de valores ao arrematante/comprador, podendo ser cobrados administrativa ou judicialmente os valores apurados com a multa diária.

7.9. É proibido ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR alienar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da sua integral e inequívoca quitação.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO PROMINTENTE VENDEDOR

8.1. Acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução do presente contrato.

8.2. Emitir as ordens de serviços à empresa vencedora, de acordo com as necessidades, respeitando os prazos para atendimentos;

8.3. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo arrematante;

8.4. Cumprir com as demais obrigações constantes no Edital e outras previstas no Contrato/ ata de registro de preço.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, prevalecerá mesmo no caso de morte do Compromissário Comprador, ficando seus herdeiros ou sucessores obrigados a respeitá-lo e cumpri-lo em todas as suas cláusulas e condições.

9.2. Em qualquer dos casos de descumprimento contratual ou das normas do edital, ficará automaticamente cancelada a venda e resolvido o contrato, perdendo o arrematante/comprador de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, nos termos do artigo 53, §2º da Lei Federal nº 8.666/93, com reversão do imóvel ao patrimônio municipal sem ônus à Autarquia e independente de interpelação judicial, inclusive com as benfeitorias feitas, podendo a RioPretoPrev promover a venda do(s) lote(s) em continuação ao Leilão, observando-se eventualmente, no que couber, as regras das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 13.786/18, sem prejuízo da aplicação de multa correspondente a 20% do valor total atualizado do contrato.

9.3. Eventual tolerância não constituirá qualquer direito ou novação, e, pelo não cumprimento de quaisquer dos prazos, pagamentos, condições e obrigações estipuladas, ficará automaticamente cancelada a venda e

resolvido o contrato, perdendo o arrematante/comprador de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, nos termos do artigo 53, §2º da Lei Federal nº 8.666/93, podendo a RioPretoPrev promover a venda do(s) lote(s) em continuação ao Leilão, observando-se eventualmente, no que couber, as regras das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 13.786/18.

9.3. Precederá a aplicação das penalidades o devido processo administrativo, observado os princípios do contraditório e da ampla defesa.

9.4. Em todos os casos, poderão incidir perdas e danos e honorários de advogado.

9.5. Será por conta exclusiva do Compromissário Comprador, o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições de melhoria e outros ônus fiscais, federais, estaduais, e municipais, incidentes sobre o lote, objeto do contrato, a partir desta data, além de outros encargos de qualquer natureza, mesmo aqueles que, por Lei, caberiam ao Compromitente Vendedor.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10.1. Sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, comete ainda infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o compromissário que, no decorrer na execução contratual, entre outras condutas previstas em Lei:

10.1.1. Ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;

10.1.2. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura a assinatura da escritura de venda e compra, no caso de pagamento à vista, ou até a quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;

10.1.3. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura no caso de pagamento à vista;

10.1.4 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.5. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

10.1.6. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

10.1.7. Descumprir qualquer dos deveres elencados no Edital e no Contrato.

10.2 O licitante que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem anterior ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

10.2.1 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretar em prejuízos significativos para a Administração.

10.2.2. Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 10.1.2 a 10.1.6, sem prejuízo da aplicação da sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme a gravidade do fato praticado.

10.2.3. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3(três) anos;

10.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

10.3. Da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

10.4. O recurso de que trata o item 10.3 deste artigo será dirigido à autoridade que tiver proferidoa decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação

à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.5. Da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

10.6. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

10.7. Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias.

10.8. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

10.9. Se em razão da infração cometida restar a necessidade de reversão do bem a novo leilão, não será admitida a participação do licitante vencedor, conforme disposto no art. 897 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, que institui o Código de Processo Civil.

10.10 A multa compensatória de que trata o item 10.2.2 deverá ser paga em até 10 (dez) dias contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita na Dívida Ativa e cobrada judicialmente.

10.11 - As penalidades acima relacionadas não são exaustivas, mas sim exemplificativas, podendo outras ocorrências ser analisadas e ter aplicação por analogia e de acordo com a Lei nº 14.133/21, em especial aos artigos 155 a 163.

10.12 - As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

11.1 - O presente contrato é regido pela Lei nº 14.133/2021, bem como pelas cláusulas e condições constantes do Edital do Leilão 02/2025, Processo Licitatório nº 1573/2025.

11.2 - Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei Federal nº. 14.133/2021, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

12.1 - As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato, para que surtam um só efeito, às quais, depois de lidas, são assinadas pelas representantes das partes, CONTRATANTE e CONTRATADA, e pelas testemunhas abaixo.

São José do Rio Preto, @diaAtual de @mesAtualPorExtenso de @anoAtual .

_____

@nomeRepresentanteFornecedor

@razaoSocialFornecedor

_____

Miguel Elias Daffara

REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV

TESTEMUNHAS:

_____

NOME:

CPF:

_____

NOME:

CPF:

# LEI COMPLEMENTAR Nº 744
# DE 17 DE ABRIL DE 2024.

*Autoriza a RioPretoPrev a alienar imóveis e dá outras providências.*

**PREFEITO EDINHO ARAÚJO,** do Município de São José do Rio Preto – SP, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica o Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto (SP) – RIOPRETOPREV autorizado a alienar os seguintes bens imóveis dominicais de sua titularidade:

**I** – Matrícula nº 86.483 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 1, área total de 372,62 $m^2$;

**II** - Matrícula nº 86.484 do 2º ORI, localizada na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 2, área total de 360,00 $m^2$;

**III** - Matrícula nº 86.485 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 3, área total de 360,00 $m^2$;

**IV** - Matrícula nº 86.486 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 4, área total de 360,00 $m^2$;

**V** - Matrícula nº 86.487 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 5, área total de 360,00 $m^2$;

**VI** - Matrícula nº 86.488 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 6, área total de 360,00 $m^2$;

**VII** - Matrícula nº 86.498 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 11, área total de 360,00 $m^2$;

**VIII** - Matrícula nº 86.497 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 12, área total de 360,00 $m^2$;

**IX** - Matrícula nº 86.496 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 13, área total de 360,00 $m^2$;

**X** - Matrícula nº 86.495 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 14, área total de 360,00 $m^2$;

**XI** - Matrícula nº 86.494 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 15, área total de 360,00 $m^2$;

**XII** - Matrícula nº 86.493 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 3 LT 16, área total de 372,62 $m^2$;

**XIII** - Matrícula nº 86.468 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 3, área total de 360,00 $m^2$;

**XIV** - Matrícula nº 86.469 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 4, área total de 360,00 $m^2$;

**XV** - Matrícula nº 86.470 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 5, área total de 360,00 $m^2$;

**XVI** - Matrícula nº 86.471 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 2 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 6, área total de 359,82 $m^2$;

**XVII** - Matrícula nº 86.473 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 8, área total de 359,82 $m^2$;

**XVIII** - Matrícula nº 86.474 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 9, área total de 360,00 $m^2$;

**XIX** - Matrícula nº 86.475 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 10, área total de 360,00 $m^2$;

**XX** - Matrícula nº 86.476 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 - Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 11, área total de 360,00 $m^2$;

**XXI** - Matrícula nº 86.477 do 2º ORI, localizado na Rua Projetada 1 – Loteamento Coplan, QDRA 2 LT 12, área total de 360,00 $m^2$.

**Art. 2º** As alienações autorizadas por esta Lei poderão ocorrer sob quaisquer das formas licitatórias admitidas pela legislação, podendo ser efetivada mesmo se houver vício ou irregularidade sanável sobre o imóvel objeto de alienação, hipótese na qual recairá sobre o adquirente a obrigatoriedade de sua regularização, nos termos do Edital.

**Art. 3º** O preço dos bens seguirá a avaliação oficial, conforme laudo a ser juntado no processo correspondente, podendo o pagamento ser realizado, a critério do interesse da RioPretoPrev, à vista ou de forma parcelada, com entrada de 10% (dez por cento) e o restante em, no máximo, 100 (cem) parcelas, a critério da Administração Pública, com juros mínimos de 6,00 % (seis por cento) ao ano, acrescido de correção monetária pelo IPCA/IBGE ou índice que venha a lhe substituir, em conformidade com as regras previstas em Edital.

**Art. 4º** Os custos com quaisquer encargos, tributos, tarifas e emolumentos decorrentes da transferência e registro, bem como as despesas relativas à tradição do bem e ao leiloeiro, se houver, correrão por conta do adquirente, nos termos definidos em Edital.

**Art. 5º** Os imóveis serão alienados da forma como se encontram ("ad corpus"), sendo apenas enunciativa a referência às suas dimensões, de modo que caberá ao interessado a análise criteriosa de suas condições, às suas expensas e sob a sua inteira responsabilidade e risco, não cabendo quaisquer reclamações acerca da situação do imóvel ou de suas medidas após a alienação, mesmo aquelas oriundas de vício oculto constatado posteriormente à alienação, consoante as regras previstas em Edital.

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, 17 de abril de 2024.

**PREFEITO EDINHO ARAÚJO**

Registrada no Livro de Leis Complementares e, em seguida publicada por afixação na mesma data e local e costume e, pela Imprensa Local.

**PLANILHA DE SIMULAÇÃO DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE UTILIZADO PELA RIOPRETOPREV - SAC E JUROS FLUTUANTES - LEILÃO 02/2025 (TRATA-SE DE UMA SIMULAÇÃO CONSIDERANDO UM IMÓVEL DE R$ 360 MIL, COM ENTRADA DE 36 MIL E PARCELAMENTO DE 100 MESES COM IPCA MENSAL SIMULADO DE 0,40%)**

| Parte Pré-Fixada | | | Parte Pós-Fixada | | | Resultado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parc | Valor da Cota de Amortização - (A) | Valor dos Juros Remuneratórios Fixos =0,48680% a.m. (B) | Percentual do IPCA/IBGE do Mês Anterior | Valor Referente ao Juros Remuneratório Variavel (=% do IPCA) (C) | Valor da Prestação Mensal (=A+B+C) | Saldo Devedor |
| 0 | - | - | - | - | - | R$ 324.000,00 |
| 1 | R$ 3.240,00 | R$ 1.577,23 | 0,40% | R$ 1.296,00 | **R$ 6.113,23** | **R$ 320.760,00** |
| 2 | R$ 3.240,00 | R$ 1.561,46 | 0,40% | R$ 1.283,04 | **R$ 6.084,50** | **R$ 317.520,00** |
| 3 | R$ 3.240,00 | R$ 1.545,69 | 0,40% | R$ 1.270,08 | **R$ 6.055,77** | **R$ 314.280,00** |
| 4 | R$ 3.240,00 | R$ 1.529,92 | 0,40% | R$ 1.257,12 | **R$ 6.027,04** | **R$ 311.040,00** |
| 5 | R$ 3.240,00 | R$ 1.514,14 | 0,40% | R$ 1.244,16 | **R$ 5.998,30** | **R$ 307.800,00** |
| 6 | R$ 3.240,00 | R$ 1.498,37 | 0,40% | R$ 1.231,20 | **R$ 5.969,57** | **R$ 304.560,00** |
| 7 | R$ 3.240,00 | R$ 1.482,60 | 0,40% | R$ 1.218,24 | **R$ 5.940,84** | **R$ 301.320,00** |
| 8 | R$ 3.240,00 | R$ 1.466,83 | 0,40% | R$ 1.205,28 | **R$ 5.912,11** | **R$ 298.080,00** |
| 9 | R$ 3.240,00 | R$ 1.451,05 | 0,40% | R$ 1.192,32 | **R$ 5.883,37** | **R$ 294.840,00** |
| 10 | R$ 3.240,00 | R$ 1.435,28 | 0,40% | R$ 1.179,36 | **R$ 5.854,64** | **R$ 291.600,00** |
| 11 | R$ 3.240,00 | R$ 1.419,51 | 0,40% | R$ 1.166,40 | **R$ 5.825,91** | **R$ 288.360,00** |
| 12 | R$ 3.240,00 | R$ 1.403,74 | 0,40% | R$ 1.153,44 | **R$ 5.797,18** | **R$ 285.120,00** |
| 13 | R$ 3.240,00 | R$ 1.387,96 | 0,40% | R$ 1.140,48 | **R$ 5.768,44** | **R$ 281.880,00** |
| 14 | R$ 3.240,00 | R$ 1.372,19 | 0,40% | R$ 1.127,52 | **R$ 5.739,71** | **R$ 278.640,00** |
| 15 | R$ 3.240,00 | R$ 1.356,42 | 0,40% | R$ 1.114,56 | **R$ 5.710,98** | **R$ 275.400,00** |
| 16 | R$ 3.240,00 | R$ 1.340,65 | 0,40% | R$ 1.101,60 | **R$ 5.682,25** | **R$ 272.160,00** |
| 17 | R$ 3.240,00 | R$ 1.324,87 | 0,40% | R$ 1.088,64 | **R$ 5.653,51** | **R$ 268.920,00** |
| 18 | R$ 3.240,00 | R$ 1.309,10 | 0,40% | R$ 1.075,68 | **R$ 5.624,78** | **R$ 265.680,00** |
| 19 | R$ 3.240,00 | R$ 1.293,33 | 0,40% | R$ 1.062,72 | **R$ 5.596,05** | **R$ 262.440,00** |
| 20 | R$ 3.240,00 | R$ 1.277,56 | 0,40% | R$ 1.049,76 | **R$ 5.567,32** | **R$ 259.200,00** |
| 21 | R$ 3.240,00 | R$ 1.261,79 | 0,40% | R$ 1.036,80 | **R$ 5.538,59** | **R$ 255.960,00** |
| 22 | R$ 3.240,00 | R$ 1.246,01 | 0,40% | R$ 1.023,84 | **R$ 5.509,85** | **R$ 252.720,00** |
| 23 | R$ 3.240,00 | R$ 1.230,24 | 0,40% | R$ 1.010,88 | **R$ 5.481,12** | **R$ 249.480,00** |
| 24 | R$ 3.240,00 | R$ 1.214,47 | 0,40% | R$ 997,92 | **R$ 5.452,39** | **R$ 246.240,00** |
| 25 | R$ 3.240,00 | R$ 1.198,70 | 0,40% | R$ 984,96 | **R$ 5.423,66** | **R$ 243.000,00** |
| 26 | R$ 3.240,00 | R$ 1.182,92 | 0,40% | R$ 972,00 | **R$ 5.394,92** | **R$ 239.760,00** |
| 27 | R$ 3.240,00 | R$ 1.167,15 | 0,40% | R$ 959,04 | **R$ 5.366,19** | **R$ 236.520,00** |
| 28 | R$ 3.240,00 | R$ 1.151,38 | 0,40% | R$ 946,08 | **R$ 5.337,46** | **R$ 233.280,00** |
| 29 | R$ 3.240,00 | R$ 1.135,61 | 0,40% | R$ 933,12 | **R$ 5.308,73** | **R$ 230.040,00** |
| 30 | R$ 3.240,00 | R$ 1.119,83 | 0,40% | R$ 920,16 | **R$ 5.279,99** | **R$ 226.800,00** |
| 31 | R$ 3.240,00 | R$ 1.104,06 | 0,40% | R$ 907,20 | **R$ 5.251,26** | **R$ 223.560,00** |
| 32 | R$ 3.240,00 | R$ 1.088,29 | 0,40% | R$ 894,24 | **R$ 5.222,53** | **R$ 220.320,00** |
| 33 | R$ 3.240,00 | R$ 1.072,52 | 0,40% | R$ 881,28 | **R$ 5.193,80** | **R$ 217.080,00** |
| 34 | R$ 3.240,00 | R$ 1.056,75 | 0,40% | R$ 868,32 | **R$ 5.165,07** | **R$ 213.840,00** |
| 35 | R$ 3.240,00 | R$ 1.040,97 | 0,40% | R$ 855,36 | **R$ 5.136,33** | **R$ 210.600,00** |
| 36 | R$ 3.240,00 | R$ 1.025,20 | 0,40% | R$ 842,40 | **R$ 5.107,60** | **R$ 207.360,00** |
| 37 | R$ 3.240,00 | R$ 1.009,43 | 0,40% | R$ 829,44 | **R$ 5.078,87** | **R$ 204.120,00** |
| 38 | R$ 3.240,00 | R$ 993,66 | 0,40% | R$ 816,48 | **R$ 5.050,14** | **R$ 200.880,00** |
| 39 | R$ 3.240,00 | R$ 977,88 | 0,40% | R$ 803,52 | **R$ 5.021,40** | **R$ 197.640,00** |
| 40 | R$ 3.240,00 | R$ 962,11 | 0,40% | R$ 790,56 | **R$ 4.992,67** | **R$ 194.400,00** |
| 41 | R$ 3.240,00 | R$ 946,34 | 0,40% | R$ 777,60 | **R$ 4.963,94** | **R$ 191.160,00** |
| 42 | R$ 3.240,00 | R$ 930,57 | 0,40% | R$ 764,64 | **R$ 4.935,21** | **R$ 187.920,00** |
| 43 | R$ 3.240,00 | R$ 914,79 | 0,40% | R$ 751,68 | **R$ 4.906,47** | **R$ 184.680,00** |
| 44 | R$ 3.240,00 | R$ 899,02 | 0,40% | R$ 738,72 | **R$ 4.877,74** | **R$ 181.440,00** |
| 45 | R$ 3.240,00 | R$ 883,25 | 0,40% | R$ 725,76 | **R$ 4.849,01** | **R$ 178.200,00** |
| 46 | R$ 3.240,00 | R$ 867,48 | 0,40% | R$ 712,80 | **R$ 4.820,28** | **R$ 174.960,00** |
| 47 | R$ 3.240,00 | R$ 851,71 | 0,40% | R$ 699,84 | **R$ 4.791,55** | **R$ 171.720,00** |
| 48 | R$ 3.240,00 | R$ 835,93 | 0,40% | R$ 686,88 | **R$ 4.762,81** | **R$ 168.480,00** |
| 49 | R$ 3.240,00 | R$ 820,16 | 0,40% | R$ 673,92 | **R$ 4.734,08** | **R$ 165.240,00** |
| 50 | R$ 3.240,00 | R$ 804,39 | 0,40% | R$ 660,96 | **R$ 4.705,35** | **R$ 162.000,00** |
| 51 | R$ 3.240,00 | R$ 788,62 | 0,40% | R$ 648,00 | **R$ 4.676,62** | **R$ 158.760,00** |
| 52 | R$ 3.240,00 | R$ 772,84 | 0,40% | R$ 635,04 | **R$ 4.647,88** | **R$ 155.520,00** |
| 53 | R$ 3.240,00 | R$ 757,07 | 0,40% | R$ 622,08 | **R$ 4.619,15** | **R$ 152.280,00** |
| 54 | R$ 3.240,00 | R$ 741,30 | 0,40% | R$ 609,12 | **R$ 4.590,42** | **R$ 149.040,00** |
| 55 | R$ 3.240,00 | R$ 725,53 | 0,40% | R$ 596,16 | **R$ 4.561,69** | **R$ 145.800,00** |
| 56 | R$ 3.240,00 | R$ 709,75 | 0,40% | R$ 583,20 | **R$ 4.532,95** | **R$ 142.560,00** |
| 57 | R$ 3.240,00 | R$ 693,98 | 0,40% | R$ 570,24 | **R$ 4.504,22** | **R$ 139.320,00** |
| 58 | R$ 3.240,00 | R$ 678,21 | 0,40% | R$ 557,28 | **R$ 4.475,49** | **R$ 136.080,00** |
| 59 | R$ 3.240,00 | R$ 662,44 | 0,40% | R$ 544,32 | **R$ 4.446,76** | **R$ 132.840,00** |
| 60 | R$ 3.240,00 | R$ 646,67 | 0,40% | R$ 531,36 | **R$ 4.418,03** | **R$ 129.600,00** |
| 61 | R$ 3.240,00 | R$ 630,89 | 0,40% | R$ 518,40 | **R$ 4.389,29** | **R$ 126.360,00** |
| 62 | R$ 3.240,00 | R$ 615,12 | 0,40% | R$ 505,44 | **R$ 4.360,56** | **R$ 123.120,00** |
| 63 | R$ 3.240,00 | R$ 599,35 | 0,40% | R$ 492,48 | **R$ 4.331,83** | **R$ 119.880,00** |
| 64 | R$ 3.240,00 | R$ 583,58 | 0,40% | R$ 479,52 | **R$ 4.303,10** | **R$ 116.640,00** |
| 65 | R$ 3.240,00 | R$ 567,80 | 0,40% | R$ 466,56 | **R$ 4.274,36** | **R$ 113.400,00** |
| 66 | R$ 3.240,00 | R$ 552,03 | 0,40% | R$ 453,60 | **R$ 4.245,63** | **R$ 110.160,00** |
| 67 | R$ 3.240,00 | R$ 536,26 | 0,40% | R$ 440,64 | **R$ 4.216,90** | **R$ 106.920,00** |
| 68 | R$ 3.240,00 | R$ 520,49 | 0,40% | R$ 427,68 | **R$ 4.188,17** | **R$ 103.680,00** |
| 69 | R$ 3.240,00 | R$ 504,71 | 0,40% | R$ 414,72 | **R$ 4.159,43** | **R$ 100.440,00** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 70 | R$ 3.240,00 | R$ 488,94 | 0,40% | R$ 401,76 | **R$ 4.130,70** | **R$ 97.200,00** |
| 71 | R$ 3.240,00 | R$ 473,17 | 0,40% | R$ 388,80 | **R$ 4.101,97** | **R$ 93.960,00** |
| 72 | R$ 3.240,00 | R$ 457,40 | 0,40% | R$ 375,84 | **R$ 4.073,24** | **R$ 90.720,00** |
| 73 | R$ 3.240,00 | R$ 441,62 | 0,40% | R$ 362,88 | **R$ 4.044,50** | **R$ 87.480,00** |
| 74 | R$ 3.240,00 | R$ 425,85 | 0,40% | R$ 349,92 | **R$ 4.015,77** | **R$ 84.240,00** |
| 75 | R$ 3.240,00 | R$ 410,08 | 0,40% | R$ 336,96 | **R$ 3.987,04** | **R$ 81.000,00** |
| 76 | R$ 3.240,00 | R$ 394,31 | 0,40% | R$ 324,00 | **R$ 3.958,31** | **R$ 77.760,00** |
| 77 | R$ 3.240,00 | R$ 378,54 | 0,40% | R$ 311,04 | **R$ 3.929,58** | **R$ 74.520,00** |
| 78 | R$ 3.240,00 | R$ 362,76 | 0,40% | R$ 298,08 | **R$ 3.900,84** | **R$ 71.280,00** |
| 79 | R$ 3.240,00 | R$ 346,99 | 0,40% | R$ 285,12 | **R$ 3.872,11** | **R$ 68.040,00** |
| 80 | R$ 3.240,00 | R$ 331,22 | 0,40% | R$ 272,16 | **R$ 3.843,38** | **R$ 64.800,00** |
| 81 | R$ 3.240,00 | R$ 315,45 | 0,40% | R$ 259,20 | **R$ 3.814,65** | **R$ 61.560,00** |
| 82 | R$ 3.240,00 | R$ 299,67 | 0,40% | R$ 246,24 | **R$ 3.785,91** | **R$ 58.320,00** |
| 83 | R$ 3.240,00 | R$ 283,90 | 0,40% | R$ 233,28 | **R$ 3.757,18** | **R$ 55.080,00** |
| 84 | R$ 3.240,00 | R$ 268,13 | 0,40% | R$ 220,32 | **R$ 3.728,45** | **R$ 51.840,00** |
| 85 | R$ 3.240,00 | R$ 252,36 | 0,40% | R$ 207,36 | **R$ 3.699,72** | **R$ 48.600,00** |
| 86 | R$ 3.240,00 | R$ 236,58 | 0,40% | R$ 194,40 | **R$ 3.670,98** | **R$ 45.360,00** |
| 87 | R$ 3.240,00 | R$ 220,81 | 0,40% | R$ 181,44 | **R$ 3.642,25** | **R$ 42.120,00** |
| 88 | R$ 3.240,00 | R$ 205,04 | 0,40% | R$ 168,48 | **R$ 3.613,52** | **R$ 38.880,00** |
| 89 | R$ 3.240,00 | R$ 189,27 | 0,40% | R$ 155,52 | **R$ 3.584,79** | **R$ 35.640,00** |
| 90 | R$ 3.240,00 | R$ 173,50 | 0,40% | R$ 142,56 | **R$ 3.556,06** | **R$ 32.400,00** |
| 91 | R$ 3.240,00 | R$ 157,72 | 0,40% | R$ 129,60 | **R$ 3.527,32** | **R$ 29.160,00** |
| 92 | R$ 3.240,00 | R$ 141,95 | 0,40% | R$ 116,64 | **R$ 3.498,59** | **R$ 25.920,00** |
| 93 | R$ 3.240,00 | R$ 126,18 | 0,40% | R$ 103,68 | **R$ 3.469,86** | **R$ 22.680,00** |
| 94 | R$ 3.240,00 | R$ 110,41 | 0,40% | R$ 90,72 | **R$ 3.441,13** | **R$ 19.440,00** |
| 95 | R$ 3.240,00 | R$ 94,63 | 0,40% | R$ 77,76 | **R$ 3.412,39** | **R$ 16.200,00** |
| 96 | R$ 3.240,00 | R$ 78,86 | 0,40% | R$ 64,80 | **R$ 3.383,66** | **R$ 12.960,00** |
| 97 | R$ 3.240,00 | R$ 63,09 | 0,40% | R$ 51,84 | **R$ 3.354,93** | **R$ 9.720,00** |
| 98 | R$ 3.240,00 | R$ 47,32 | 0,40% | R$ 38,88 | **R$ 3.326,20** | **R$ 6.480,00** |
| 99 | R$ 3.240,00 | R$ 31,54 | 0,40% | R$ 25,92 | **R$ 3.297,46** | **R$ 3.240,00** |
| 100 | R$ 3.240,00 | R$ 15,77 | 0,40% | R$ 12,96 | **R$ 3.268,73** | **R$ 0,00** |