INSTRUMENTO DE CONTRATO
CONTRATO N° 06/2025
COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

Processo Licitatório: 831/2025

Processo Administrativo nº 1211.00831/2025.50

Leilão Eletrônico: 01/2025

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - RIOPRETOPREV E PEDRO MARTINELLI NETO.

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, 15015-400, inscrita no CNPJ/MF N. 04.841.899/0001-26, neste ato representado pelo senhor Miguel Elias Daffara, portador do CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, doravante denominada **COMPROMIENTE VENDEDOR**.

COMPROMISSIÁRIO: PEDRO MARTINELLI NETO, com endereço na Alameda xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inscrito no CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxx, casado (a) em regime com completa e absoluta separação de bens, conforme escritura de Pacto Antenupcial Lavrada no 3º Tabelião de Notas da cidade, em 21/12/1999, às fls. 305/203 do Livro nº 630, com ADRIANA LAGES MARTINELLI, portador do CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, 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. 831/2025, modalidade Leilão Eletrônico nº 01/2025 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 a seguir descrito: UM *TERRENO URBANO CONSTITUÍDO 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 com a Rua Projetada 2 com a Rua*

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

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, registrado no 2º ORI sob MATRÍCULA nº 86.483, com as medidas e confrontações constantes do edital do Leilão Eletrônico nº 01/2025.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

2.1 - O valor global do presente contrato é de **R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais),** 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$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais), foi realizado por meio de transferência bancária para a conta da Autarquia Compromitente Vendedora no dia 27/06/2025, 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 10% 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 A PRAZO, conforme opção indicada pelo Compromissário Comprador na sessão, pelo valor total da arrematação, descontando-se o valor do sinal, a ser pago em moeda corrente e transferência bancária em 100 (cem) 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:

a. 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 julho de 2025**);

b. 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;

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

c. 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;

d. 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;

e. 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;

f. 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 Compromissário Comprador 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:

a. O saldo devedor do parcelamento corresponde, nesta data, ao montante de R$ 351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais);

b. 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;

c. 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;

d. 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;

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

e. 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;

f. 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$ 3.510,00 (três mil quantos e dez reais) e corresponde ao resultado da divisão do saldo devedor do débito na data de assinatura da arrematação pelo prazo total de amortização;

g. O cronograma de retorno do parcelamento, 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;

h. 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;

i. 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 de 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

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou Notificação 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 dele, 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,

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

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 promitente 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.

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

7.8.1. Caberá ao Compromissário Comprador a escolha, preferencialmente, 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

da Lei Federal 14.133/2021, 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, 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;

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

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 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 proferido a 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.

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

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 serem 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 01/2025, Processo Licitatório nº 831/2025.

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, **07 de julho de 2025.**

PEDRO MARTINELLI NETO

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

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

Testemunhas:

Adriano Antônio Pazianoto

CPF xxx.xxx.xxx-xx

Wilclem de Lazari Araujo

CPF nº xxx.xxx.xxx-xx

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO
TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Órgão ou Entidade: *Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto – RIOPRETOPREV.*
Contrato n° (de origem): *06/2025.*
Objeto: venda e compra do imóvel de propriedade do TERRENO URBANO CONSTITUÍDO 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 com a 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, que fica fazendo parte integrante do presente, registrado no 2º ORI sob MATRÍCULA nº 86.483, com as medidas e confrontações constantes do edital do Leilão Eletrônico nº 01/2025.
Contratante: *Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto – RIOPRETOPREV.*
Contratada*:* PEDRO MARTINELLI NETO**.**
Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:
1. Estamos CIENTES de que:
a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);
e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.
2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:
a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.
São José do Rio Preto/SP, 07 de julho de 2025.

REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – RIOPRETOPREV
MIGUEL ELIAS DAFFARA
Diretor Superintendente

PEDRO MARTINELLI NETO

RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto
Rua General Glicério, 3553 – Centro - CEP 15015-400 - São José do Rio Preto - SP
Telefones (17) 3222 7445 - riopretoprev@riopreto.sp.gov.br - www.riopreto.sp.gov.br