



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

PREÂMBULO

LEILÃO Nº 02/2023

PROCESSO Nº 242/2023

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 97/2023

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 184/2023

Data do Leilão: 01 de fevereiro de 2024

Abertura: 10:00h

Visitação: 11/01/2024 à 31/01/2024

Horário de visitação: 08:00h às 17:00h

Pelo presente processo, A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, Estado de São Paulo, inscrita sob o CNPJ/MF nº. 45.741.659/0001-37, estabelecida na Praça dos Três Poderes, 01, Centro, São José do Rio Pardo/SP, com fundamento no Processo Nº 242/2023, referente ao **LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2023**, com fulcro disposto, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Federal n.º 11.461/2023, Decreto Municipal nº 7.457/2023, Lei Municipal nº 6.080/2022 e demais normas pertinentes, torna pública a realização de licitação na modalidade **LEILÃO ELETRÔNICO**, do tipo **MAIOR LANCE POR LOTE**, a ser realizada por intermédio do sistema eletrônico de contratações pela **Rico Leilões www.ricoleiloes.com.br**, objetivando a alienação de bens Imóveis descritos no Anexo II deste Edital, como a seguir se estabelece:

O Edital completo está disponível aos interessados no site oficial da Prefeitura.

Integram este edital os seguintes anexos:

Anexo I – Lei Ordinária 6.080/2022 – regras das empresas que poderão participar do leilão;

Anexo II – Descrição pormenorizada dos imóveis contendo número de matrícula, lote, quadra, rua, identificação imobiliária, metragem e avaliação

Anexo III – Localização das Quadras;

Anexo IV – Declaração de condições de participação pessoa Jurídica;

Anexo V – Minuta de contrato;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

1. OBJETO

1.1. O Leilão Público nº 02/2023 de que trata o presente **EDITAL**, autorizado pelo PREFEITO MUNICIPAL, **SR. Marcio Callegari Zanetti**, tem por objeto a alienação de bens Imóveis, identificados no Anexo II deste Edital.

1.2. Os lotes a serem leiloados poderão ser examinados pelos interessados entre os dias **11/01/2024 à 31/01/2024**, no horário das **08:00h às 17:00h**.

1.3. Os bens Imóveis serão todos alienados no estado em que se encontram.

1.4. Não haverá emissão de qualquer comprovante de vistoria, cabendo ao licitante toda responsabilidade pela análise do Imóvel, não podendo haver alegação de ignorância da situação ou condições em que se encontram os bens Imóveis leiloados.

1.5. Os bens Imóveis, que são objeto deste Leilão estão descritos no **Anexo II**, que é parte integrante deste Edital.

1.6. A Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo, declara-se responsável pelos bens Imóveis levados ao leilão, possuindo-os livres e desembaraçados de quaisquer ônus, assumindo total responsabilidade quanto à procedência e regular situação jurídica dos mesmos.

2. DO LOCAL E DATA DE REALIZAÇÃO

2.1 O certame ora divulgado será realizado no dia **01 de fevereiro de 2024** a partir das **10:00h**, na modalidade **On-Line**, com transmissão ao vivo, no Portal de Leilões: www.ricoleiloes.com.br.

3. DO LEILOEIRO

3.1. O presente Leilão será realizado por intermédio do Leiloeiro Oficial, **SR. AHMAD SAID MOURAD**, portador do CPF 077.760.518-02, matrícula JUCESP Nº 1084, estabelecido na cidade de São Paulo/SP, na Alameda dos Anapurus, 883, Apto. 161, Indianópolis, CEP 04087-002, São Paulo/SP.

3.2. Caso ocorra desistência injustificada do leiloeiro em apregoar o leilão, caberá indenização à Administração Municipal dos prejuízos comprovadamente suportados no



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

prazo de 03 (três) dias úteis contados do recebimento da notificação.

3.3. Caberá o leiloeiro cumprir rigorosamente as normas e procedimentos estabelecidos no presente Edital bem como no Regulamento a que se refere o Decreto Lei n.º 21.981, de 19 de outubro de 1932, além de cumprir com as atribuições que lhe foram determinadas, a saber:

3.3.1. Lavrar a respectiva ata que será assinada pelo Leiloeiro, na qual constarão, resumidamente, todos os fatos ocorridos durante o leilão e, respectivamente:

- a)** A indicação do imóvel leiloado;
- b)** O nome e a qualificação do arrematante;
- c)** A importância do lance vencedor, com a indicação do pagamento integral do preço; e,
- d)** Expedir o documento comprobatório da arrematação.
- e)** A informação do pagamento da comissão do leiloeiro.
- f)** Expor aos pretendentes o bem a ser alienado;
- g)** Realizar o leilão público no local designado no edital;
- h)** Receber do arrematante a sua comissão, fornecendo-lhe o respectivo recibo;
- i)** Receber o comprovante de pagamento do arrematante e, providenciar o envio para que o Financeiro da Prefeitura confirme o pagamento;

3.4. Comunicar por e-mail ao arrematante a completa descrição do imóvel arrematado por ele, devendo constar obrigatoriamente, o número do lote, quadra, matrícula, identificação imobiliária, dados pessoais do arrematante, valor do arremate e dados para os pagamentos;

3.5. Após a confirmação dos pagamentos recebidos pela Prefeitura, e homologação do Leilão, o Leiloeiro lavrará ata circunstanciada, na qual serão consignados os lotes que foram alienados, com o nome e a qualificação dos respectivos arrematantes, a importância do lance vencedor, com a indicação do pagamento efetuado em favor do Município e o número de parcelas restante para a quitação do imóvel, caso o arrematante escolha pelo pagamento parcelado e, a informação do pagamento da comissão do leiloeiro, bem como o registro dos fatos e ocorrências verificadas durante o desenvolvimento dos trabalhos, em especial aqueles mais relevantes;

3.6. Impedir qualquer ingerência externa na realização do Leilão Público, exceto por determinação judicial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

3.7. O Leiloeiro deverá efetuar a prestação de contas ao município alienante, no prazo de 5 dias úteis subsequentes a data em que a Prefeitura enviar o e-mail informando o Leiloeiro os imóveis que foram confirmados os seus pagamentos.

4. DA PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

4.1. Poderão participar do leilão pessoas Jurídicas que atenderem os requisitos dispostos na Lei Municipal nº 6.080/2022 (ANEXO I deste Edital);

4.2. Os interessados em participar do leilão eletrônico encaminharão, exclusivamente via **sistema do leiloeiro (www.ricoleiloes.com.br)**, suas propostas conforme as regras da modalidade **LEILÃO ELETRÔNICO** do Tipo **MAIOR LANCE POR LOTE**;

4.3. Para a participação, os interessados deverão registrar o “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realizar lances em conformidade com as disposições deste Edital, o registro deverá ser realizado no sistema eletrônico do leiloeiro até o dia 31/01/2024, para aceitação aos Termos e Condições aqui estabelecidos e concordância aos Termos do Edital relacionado ao Leilão;

4.3.1. Os interessados deverão atender todas as condições para obtenção do “LOGIN” e “SENHA” exigidas na plataforma;

4.3.2. A Obtenção do “LOGIN” e “SENHA” é gratuito e será exigido apenas para participação On-line do leilão;

4.3.3. O cadastro do “LOGIN” e “SENHA” tem caráter sigiloso e não serão divulgados pelo provedor do site aos outros usuários;

4.4. O interessado, até a data e o horário estabelecidos para encerramento da sessão pública do leilão eletrônico, exclusivamente por meio do Sistema de Leilão Eletrônico, deverá declarar as seguintes informações:

- a)** A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- b)** O pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital; e
- c)** A responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras;

4.5. Quaisquer esclarecimentos quanto ao cadastramento poderão ser obtidos pelo endereço eletrônico: contato@ricoleiloes.com.br ou pelo telefone (11) 4040-8060;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

- 4.6.** O cadastro no site é gratuito e será exigido apenas para participação On-line do leilão;
- 4.7.** Após a aprovação do cadastro, o interessado deverá solicitar a HABILITAÇÃO para participar do leilão, no site www.ricoleiloes.com.br;
- 4.8.** Para o cadastro é necessário que o usuário forneça corretamente todos os dados solicitados, que terão caráter sigiloso e não serão divulgados pelo provedor do site aos outros usuários, com exceção do “login” e município do cadastro;
- 4.9.** Após o cadastro, o provedor do site entrará em contato com o usuário para checar as informações prestadas e liberar o acesso ao sistema, que será feito mediante “login” e senha;
- 4.10.** A efetivação do cadastro junto ao site compreende a autorização pelo usuário para que se procedam quaisquer verificações que o provedor julgue necessárias para verificação da idoneidade e autenticidade do usuário, com a finalidade de tornar os meios mais seguros e confiáveis para as transações;
- 4.11.** O usuário deve ter poderes para representar a pessoa jurídica, e responderá civil e criminalmente caso não os possua;
- 4.12.** Não serão aceitos lances de usuários e empresas estrangeiras, que não tenham representante legalmente constituído em território nacional;
- 4.13.** O provedor do site pode cancelar ou suspender o acesso ao sistema de leilões “on-line” de qualquer usuário, sem direito a qualquer reclamação ou indenização, a qualquer tempo, quando constatada irregularidade por parte do cadastrado/usuário.
- 4.14.** O uso da senha de acesso pelo interessado é de responsabilidade exclusiva do mesmo, incluindo qualquer transação efetuada por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao Órgão que realiza a licitação, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;
- 4.15.** O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade legal do interessado ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao leilão eletrônico;
- 4.16.** Diante do caráter formal da proposta, do poder vinculante da mesma e do pressuposto da atenção necessária durante a participação no leilão eletrônico, não serão aceitas justificativas com a finalidade de anular lances, sejam elas fundadas em erros de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

digitação, ou qualquer outro motivo;

4.17. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema eletrônico;

4.18. Somente serão aceitos lances superiores ao último lance ofertado;

4.19. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante;

4.20. Não poderão participar deste certame:

4.20.1. Os integrantes da Comissão de Leilão e de Licitação e demais servidores ou dirigentes de órgão ou entidade da Administração Pública Municipal de São José do Rio Pardo (Art. 9º, caput da Lei nº 14.133/2021);

4.20.2. Aqueles que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar (artigo 156, IV e §5º da Lei nº 14.133/2021) com qualquer órgão de qualquer esfera da Administração Pública ou declarados impedidos ou suspensos de licitar e contratar (artigo 156, III e §4º da Lei nº 14.133/2021) com a Administração Pública Municipal de São José do Rio Pardo (Súmula 51 do TCE/SP);

4.20.3. As empresas que estejam em processo de falência, concordata, dissolução, liquidação ou de recuperação judicial ou extrajudicial, salvo, nesta hipótese, se apresentarem do Plano de Recuperação Judicial ou Extrajudicial já homologado pelo juízo competente e em pleno vigor (Súmula 50 do TCE/SP).

5. DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os lances serão ofertados pelos interessados, na modalidade On-Line no ato do Leilão, por meio do painel virtual do Leiloeiro Oficial;

5.2. O preço de arrematação será o lance mais alto dentre os oferecidos pelos participantes, observando o preço mínimo estabelecido pela Prefeitura de São José do Rio Pardo. Os lotes que ficarem no ato do fechamento dos lances como **CONDICIONAL** pelo Leiloeiro Oficial, o preço de arrematação será submetido a Comissão de Leilão que se manifestará se aceita o maior valor alcançado ou declina da alienação;

5.2.1 Após analisado lote a lote, a Comissão de Leilão se manifestará no prazo de 10 dias úteis apresentando quais os lotes foram aceitos o maior valor alcançado em condicional e os lotes que não atingiram o valor mínimo para sua alienação;

5.2.2 O Leiloeiro Oficial receberá as informações, e repassará aos licitantes que



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

ofereceram o lance de maior valor, comunicando-os se o lance ofertado no lote de seu interesse foi aceito ou não pela Comissão de Leilão. Caso seja aceito, o licitante poderá pagar o imóvel de forma parcelada, efetuando em até um dia útil após o recebimento do e-mail enviado pelo leiloeiro (financeiro@ricoleiloes.com.br), o pagamento da entrada não inferior a 33% (trinta e três por cento) do valor de compra do bem, podendo o saldo remanescente ser pago em até 60 (sessenta) parcelas mensais sucessivas, corrigidas pelo índice IPC/FIPE ou, no caso de extinção deste, outro que venha a substituí-lo. O pagamento deverá ser efetuado após o recebimento do e-mail, que será encaminhado pelo e-mail: financeiro@ricoleiloes.com.br.

5.2.3 Nos casos em que a Comissão de Leilão não aceitar o maior valor alcançado, e o Arrematante não aceitar o valor mínimo exigido pela Prefeitura para a venda do Imóvel, o Leiloeiro Oficial irá comunicar que seu lance não atingiu o valor mínimo para alienação do respectivo lote, informando-o que o compromisso com a Prefeitura, o Leiloeiro Oficial e o Arrematante, a partir daquele momento se encerra;

5.2.4 No caso do pagamento parcelado de que trata o Item 5.2.2, será obrigatória a cláusula expressa de rescisão do contrato pelo atraso no adimplemento de 3 (três) parcelas, bem como das condições de devolução das áreas e das benfeitorias nela existentes ao patrimônio municipal.

5.2.5 O bem público imóvel adquirido nas condições estabelecidas na Lei 6.080/2022, não poderá ser vendido, permutado ou doado pela investidora beneficiada antes de decorridos 5 (cinco) anos da data da emissão do alvará de funcionamento e, antes também, da quitação integral do imóvel adquirido do Município, devendo constar essa cláusula restritiva nos respectivos instrumentos legais.

§ 1º A venda, permuta ou doação prevista no caput somente poderá realizar-se com autorização expressa do Poder Executivo, ouvido previamente o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Nos casos previstos no caput, a destinação empresarial/comercial do bem imóvel deverá ser mantida, ficando vedado o seu desvio de finalidade, sob pena das cabíveis medidas administrativas e judiciais por parte do Município.

5.3. Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram, na condição “AD CORPUS”, não sendo aceito quaisquer argumentações



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições, bem como do local em que se encontram, inclusive em relação a eventuais defeitos ou vícios ocultos;

5.4. Correrão por conta do vencedor do certame todos os ônus referentes a impostos, taxas, multas e outras obrigações de quaisquer naturezas associados à aquisição dos bens arrematados no certame;

5.5. No caso de imóveis (lotes) invadidos por terceiros a responsabilidade pela sua desocupação estará a cargo do arrematante;

5.6. Os Lances deverão ser ofertados em relação ao lote na ordem crescente, não sendo admitidas outras modalidades de lances;

5.7. Nenhum imóvel poderá ser vendido antes das **10:00h** do dia **01 de fevereiro de 2024** quando se iniciarão os lances para venda lote a lote no Portal de Leilões: www.ricoleiloes.com.br, começando do primeiro até o último lote, sequencialmente;

5.8. No caso de desconexão do Leiloeiro, por tempo superior a 20 (vinte) minutos, a sessão do Leilão será suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes habilitados para este leilão;

5.9. A Prefeitura, bem como o Leiloeiro Oficial, não se responsabilizam pela conexão de internet, assim como quaisquer problemas técnicos do licitante durante o Leilão Público nº 02/2023;

5.10. O Lance vencedor, será comunicado aos arrematantes ao término da sessão, via e-mail (financeiro@ricoleiloes.com.br), onde constarão todas as instruções para o pagamento, desde que, o seu lance tenha atingido o valor mínimo da Avaliação estipulada pela Prefeitura;

5.10.1 O lance ofertado que não atingir o valor da Avaliação, ficará em condicional, não caracterizando a arrematação imediata;

5.10.2 Para os casos em que o maior valor alcançado não tenha atingido o Valor mínimo da Avaliação, o arrematante que tiver o seu lance vencedor, será comunicado pelo Leiloeiro Oficial por e-mail (financeiro@ricoleiloes.com.br) de que o mesmo deverá aguardar 10 dias úteis para análise da Comissão de Leilão se aceita ou não a alienação do respectivo lote;

5.11. Os lances efetuados on-line são irretratáveis e, se vencedores, geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga nas condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

previstas no edital, após a confirmação da Comissão de Leilão em aceitar ou não o maior lance ofertado em leilão;

5.12. A venda dos lotes aqui descritos está sujeita à aceitação ou não pela Comissão de Leilão;

5.13. Caso a Prefeitura declinar da arrematação, o Leiloeiro comunicará ao arrematante e a arrematação será considerada nula e sem efeito, isentando a Prefeitura e o arrematante de qualquer responsabilidade do ato;

5.14. Os lances ofertados serão realizados em caráter irrevogável e irretratável, transformam-se em venda automaticamente após a análise e aprovação da Comissão de Leilão.

6. DO JULGAMENTO

6.1. O leilão será julgado pelo critério de **maior lance** e, será analisado pela comissão de Leilão quando o lance ofertado não atingir o valor da Avaliação mínima definida pela Prefeitura, ficando em condicional, não caracterizando a arrematação imediata. Caso a comissão de Leilão decida por aceitar o maior valor ofertado o Leiloeiro Oficial comunicará ao arrematante por e-mail (financeiro@ricoleiloes.com.br) e o arrematante terá um prazo de 01 dia útil para efetuar o pagamento do sinal e o pagamento do restante do valor deverá ser observado conforme Item 8 do Edital;

6.2. Em caso de arrematação, será considerado como arrematado pelo maior valor, sobre o qual o percentual de 5% (cinco por cento), correspondente à Comissão do Leiloeiro Oficial, conforme itens 8.1, 8.2 e 8.4;

6.3. Os imóveis que não receberem lances ou não atingirem o valor mínimo aceito pela Comissão de Leilão, seguir-se-á novo leilão público em dia e hora a ser definida pela Comissão de Leilão.

7. DO RECURSO

7.1. Após o término da fase de lances e definido o resultado do julgamento dos lances, será aberto o prazo de 30 (trinta) minutos para o licitante que desejar recorrer, enviando sua manifestação para licitacao2@saojosedoriopardo.sp.gov.br e juridico@saojosedoriopardo.sp.gov.br, com cópia para contato@ricoleiloes.com.br,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

manifestando sua intenção de recorrer quando lhe será concedido prazo de até 03 (três) dias úteis contado da data de intimação ou de lavratura da ata para apresentação das razões. Os interessados ficam, desde logo, intimados a apresentar contrarrazões em igual número de dias, que começarão a correr do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos;

7.2. A falta de manifestação imediata e motivada, importará a preclusão do direito de recurso;

7.3. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses;

7.4. O recurso poderá ser encaminhado para o e-mail licitacao2@saojosedoriopardo.sp.gov.br e juridico@saojosedoriopardo.sp.gov.br, ou protocolado pessoalmente na PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, estabelecida na Praça dos Três Poderes, 01, Centro, São José do Rio Pardo/SP, das 08:00 às 17:00 horas de 2ª a 6ª feira;

7.5. A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto a intenção de recorrer, nos termos do disposto no caput, importará na decadência desse direito, e o leiloeiro estará autorizado a ratificar o objeto VENDIDO ao arrematante;

7.6. Os recursos serão respondidos pela prefeitura municipal juntamente com a Comissão de Leilão que poderá contar com o auxílio do Leiloeiro Oficial no que couber;

7.7. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

8. DO PAGAMENTO

8.1. Após o encerramento da fase recursal com o julgamento dos recursos, se houverem, os arrematantes receberão um e-mail enviado pelo leiloeiro pelo e-mail financeiro@ricoleiloes.com.br;

8.2. O pagamento da Prefeitura, que corresponde ao valor de arrematação aceito pela Comissão de Leilão, deve ser efetuado da seguinte forma: Sinal de 33% (trinta e três por cento) do valor da arrematação que deverá ser realizado em até 1 dia útil após o recebimento do e-mail de cobrança enviado pelo endereço financeiro@ricoleiloes.com.br. O saldo restante pode ser parcelado em até 60 meses direto com a Prefeitura de São



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

José do Rio Pardo. A Comissão do Leiloeiro, que representa 5% (cinco por cento) do valor final do arremate do imóvel, deve ser paga à vista, em até 1 dia útil após o recebimento do e-mail de cobrança enviado pelo endereço financeiro@ricoleiloes.com.br, ou na forma disposta contidas nos itens **8.4 e 8.6**;

8.2.1. O imóvel ficará alienado à Prefeitura Municipal até a sua devida quitação. O arrematante que estiver em mais de 90 dias (03 parcelas) de atraso será considerado inadimplente e perderá o direito da contemplação final do imóvel.

8.3. O arrematante vencedor receberá e-mail do Leiloeiro Oficial informando as instruções de pagamento e, caso não o receba, deverá imediatamente entrar em contato com o Leiloeiro Oficial pelo e-mail contato@ricoleiloes.com.br, ou pelo telefone (11) 4040-8060, para obter as informações sobre como efetuar o pagamento;

8.4. O recolhimento da importância devida pelo arrematante ao Leiloeiro Oficial, **correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance vencedor** deverá ser efetuado no BANCO 341, BANCO ITAU, Agência 7062, Conta Corrente 16444-2, Favorecido: Ahmad Said Mourad, CPF 077.760.518-02, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado ao e-mail financeiro@ricoleiloes.com.br observada as condições previstas nos itens 8.1 e 8.2;

8.5. IMPORTANTE RESSALTAR QUE, O LEILOEIRO NÃO SOLICITARÁ PARA QUE O PAGAMENTO SEJA EFETUADO EM NENHUMA OUTRA CONTA QUE NÃO SEJA A INDICADA NESTE EDITAL;

8.6. O pagamento do **valor do sinal de 33% (trinta e três por cento) ou do valor integral do lance de arrematação do lote** deverá ser pago conforme uma das seguintes opções: via **transferência bancária (DOC ou TED)**, ou **depósito em espécie** na conta da Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo, Banco do Brasil, Agência 0066-3 C/C 73.012-2 CNPJ: 45.741.659/0001-37, devendo realizar o envio do comprovante para os e-mails: tesouraria@saojosedoriopardo.sp.gov.br c/c para financeiro@ricoleiloes.com.br.

8.7. Os pagamentos somente serão aceitos em moeda nacional;

8.8. No caso de a Comissão de Leilão aceitar o valor ofertado, o arrematante deverá pagar o **valor do sinal de 33% (trinta e três por cento) do valor do arremate**, e o valor correspondente aos 5% (cinco por cento) da comissão do Leiloeiro, conforme previsto nos itens 8.2, 8.4 e 8.6, caso o pagamento não ocorra no prazo estipulado. A Comissão de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

Leilão poderá aplicar pena de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do lance em favor da municipalidade, mais 5% (cinco por cento) da comissão devida ao Leiloeiro Oficial. **(TODOS OS PAGAMENTOS DEVERÃO SER EFETUADOS EXCLUSIVAMENTE NAS CONTAS INDICADAS NOS ITENS 8.4 E 8.6);**

8.8.1. Se o arrematante que ofertou o maior lance, não efetuar o pagamento, poderá ser aplicado multa de 20% (vinte por cento) conforme estipulado no item 2.1.1. da Minuta Contratual e será convocado o segundo maior lance para, caso o queira efetuar o arremate;

8.8.2. Caso o segundo maior lance não tenha interesse no arremate ou não efetue, imediatamente, o pagamento integral do valor da arrematação, será realizado novo leilão público para o imóvel;

8.9. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador declara estar ciente das condições de venda conforme Anexo IV do Edital. Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao lote arrematado;

8.10. Após o pagamento dos 5% da Comissão, o Leiloeiro Oficial emitirá o recibo ao arrematante referente ao valor recebido e enviará via e-mail;

8.10.1 Após a confirmação do recebimento do Sinal da arrematação pela Prefeitura, o Leiloeiro emitirá o Auto de Arrematação imóvel arrematado no Leilão, que será expedida somente após a homologação do Leilão pela Prefeitura, devendo ser emitida exclusivamente em nome do arrematante;

8.11. O arrematante fica obrigado a manter seus dados atualizados, contato de e-mail, telefone e endereço comercial junto a Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo, através do e-mail licitacao2@saojosedoriopardo.sp.gov.br, até a finalização integral das obrigações contidas neste Edital.

9. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

9.1. Após o envio pelo Leiloeiro Oficial do comprovante de pagamento à Prefeitura, do relatório detalhado do leilão e demais documentos acerca dos arrematantes, os mesmos serão juntados aos autos e remetidos à autoridade competente para fins de homologação do certame e posterior publicação deste ato no D.O.M. (Diário Oficial do Município);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

9.2. Os atos de adjudicação e homologação serão praticados, com base no art. 71, a Lei nº 14.133/2021, cabendo ao Prefeito Municipal a adjudicação e homologação do certame.

10. DA IMISSÃO NA POSSE E AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO DOS IMÓVEIS

10.1. A expedição do Auto de Arrematação estará condicionada ao pagamento do sinal de 33% do lance de aquisição e do pagamento da comissão do Leiloeiro;

10.1.1. Desde que não cumpridos os requisitos previstos no Art. 5º da Lei Municipal 6.080/22, o recolhimento do ITBI **deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias a contar da data da realização da arrematação;**

10.1.2. Atendidos os requisitos elencados nos itens 10.1 e 10.1.1 (nos casos em que se aplicam), ocorrerá a homologação da aquisição. Informações poderão ser solicitadas pelo email contato@ricoleiloes.com.br;

10.2. Homologado o certame, o arrematante terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da convocação realizada pela Secretaria Municipal Administração, para assinar o Termo de Arrematação;

10.3. A partir da data da assinatura do Termo de Arrematação, correrão por conta do arrematante todas as despesas decorrentes do presente leilão: tabelionato, registro, tributos de quaisquer espécies (impostos, taxas, etc);

10.4. Os arrematantes somente serão imitidos na posse dos Imóveis Arrematados após ao registro da escritura pública à margem da matrícula perante o Registro de Imóveis da Comarca;

10.5. O Arrematante que realizar o pagamento integral do lance e, obter a homologação, deverá promover a lavratura da escritura pública com o devido registro da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da expedição do Termo de Arrematação. Caso tais providências não sejam adotadas pelo arrematante poderá ser demandado pelo município em Ação de Obrigação de Fazer, suportando todos os encargos inerentes à judiciliação;

10.6. Os prazos constantes neste item poderão ser prorrogados, desde que plenamente justificados, atendendo ao interesse e conveniência públicos;

10.7. A documentação do bem imóvel arrematado será emitida em nome do licitante que arrematá-lo, ficando vedada qualquer alteração posterior quanto ao seu nome;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

10.8. O arrematante receberá o Bem Imóvel no estado físico em que se encontra, na condição “AD CORPUS”, correndo por conta do arrematante toda e qualquer despesa relativa à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes;

10.9. Os bens Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, na condição “AD CORPUS”, não sendo concedida ao comprador qualquer espécie de benfeitorias. Correrão por conta do arrematante as consultas quanto as classificações de uso e ocupação do solo, podendo ser contatada junto à Secretaria Municipal de Obras e Serviços através do e-mail engenharia@saojosedoriopardo.sp.gov.br, bem como quanto as questões ambientais junto à Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, através do e-mail agricultura@saojosedoriopardo.sp.gov.br;

10.10. Não serão aceitas, posteriormente à arrematação, reclamações, devoluções, pedidos de restituições de quantias ou abatimento de preço, qualquer que seja o motivo alegado pelo comprador e, também não poderão alegar para qualquer fim de direito, desconhecimento destas condições de venda;

10.11. Art. 19 da Lei 6.080/2022 - O bem público imóvel adquirido nas condições estabelecidas nesta Lei não poderá ser vendido, permutado ou doado pela investidora beneficiada antes de decorridos 5 (cinco) anos da data da emissão do alvará de funcionamento e, antes também, da quitação integral do imóvel adquirido do Município, devendo constar essa cláusula restritiva nos respectivos instrumentos legais. § 1º A venda, permuta ou doação prevista no caput somente poderá realizar-se com autorização expressa do Poder Executivo, ouvido previamente o Conselho de Desenvolvimento Urbano. § 2º Nos casos previstos no caput, a destinação empresarial/comercial do bem imóvel deverá ser mantida, ficando vedado o seu desvio de finalidade, sob pena das cabíveis medidas administrativas e judiciais por parte do Município. É proibido ao Arrematante vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento e transferência do Bem Imóvel.

11. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

11.1. Todos os participantes do Leilão estarão sujeitos ao artigo 335 do Código Penal Brasileiro: “Art. 335 - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.”;

11.2. Os participantes que descumprirem as cláusulas deste edital e que praticarem atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação terão seus direitos cessados para participar da Hasta Pública, com fundamento nos artigos 155 e 156 da Lei Federal n. 14.133/2021 ficará impedido de licitar e contratar com a Administração Pública (durante os prazos indicados abaixo), sem prejuízo das demais cominações legais, o licitante que cometer as seguintes faltas:

11.2.1. Impedimento de até 03 (três) anos: dar causa à inexecução parcial do Contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; dar causa à inexecução total do Contrato; deixar de entregar a documentação exigida para o certame; não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; não assinar o Contrato ou não entregar a documentação exigida para celebrar o Contrato, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado. Aplica-se também, no que couberem, as sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;

11.3. Não havendo pagamento do Sinal ou do Valor Integral referente ao lance vencedor, ou, o pagamento dos 5% da comissão do Leiloeiro, no prazo e condições estipulados neste edital, ensejará contra este a pena de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do lance em favor da municipalidade, mais 5% (cinco por cento) da comissão devida ao Leiloeiro Oficial, bem como não se efetivará a arrematação não restando convalidada a adjudicação dos direitos sobre o imóvel o qual retornará para novo parcelamento sendo ofertado o imóvel ao participante com o segundo maior lance acaso queira arrematar;

11.4. Em não sendo paga a multa pelo Arrematante desistente em até 01 dia útil após a data do certame, constituir-se-á em mora o débito será registrado no cartório para protesto e posterior execução Judicial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

12. DO DIREITO DE MANIFESTAÇÃO DOS PARTICIPANTES

12.1. As impugnações do ato convocatório do Leilão deverão ser apresentadas e dirigidas para a Comissão de Leilão, até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para disputa de preços, ou seja, até o dia 25 de janeiro 2024, podendo ser por escrito ou pelo e-mail licitacao2@saojosedoriopardo.sp.gov.br, em conformidade com o art. 164 da Lei 14.133/2021;

13.1.2. A resposta à impugnação será divulgada no portal da transparência no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia anterior à data da abertura do certame;

13.2. Quaisquer esclarecimentos sobre este Leilão poderão ser solicitados ao Leiloeiro Oficial através do e-mail: contato@ricoleiloes.com.br;

13.3. Os casos omissos serão decididos pela Comissão no prazo de 03 (três) dias úteis contados do apontamento da omissão;

13.4. Satisfeitas todas as fases legais e após o prazo de interposição de recursos, o resultado será submetido à homologação e à adjudicação;

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O simples oferecimento de lances para aquisição dos bens implica no conhecimento e total aceitação das condições previstas neste Edital;

14.2. À Comissão é facultado o direito de adiar, mediante despacho fundamentado, a presente licitação, sem que aos participantes caiba qualquer indenização;

14.3. Em qualquer fase do certame, a Administração poderá, atendendo ao interesse público, quer de ofício, quer mediante provocação de terceiros, revogar parcial ou totalmente o Leilão, devendo, no caso de ilegalidade, anulá-lo totalmente. Poderá, ainda, adiar as sessões, ou alterar a data de sua realização. Em qualquer das hipóteses a Administração o fará por despacho fundamentado;

14.4. A utilização pela Administração das faculdades previstas no item acima não geram direitos ou obrigações de qualquer espécie ao Leiloeiro Oficial ou a terceiros;

14.5. A Comissão de Leilão poderá, desde que devidamente justificada com base em razões de relevante Interesse Público, retirar do Leilão qualquer um dos lotes descritos neste Edital;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

14.6. Informações complementares referentes aos imóveis poderão ser obtidas junto Secretaria Municipal de Obras e Serviços da Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo ou através do e-mail engenharia@saojosedoriopardo.sp.gov.br e planejamento@saojosedoriopardo.sp.gov.br

14.7. A retirada do Edital deverá ser feita pelo site www.ricoleiloes.com.br

14.8. Quaisquer alterações, publicações, e informações referentes ao presente certame, estarão disponíveis no supracitado sítio e também no Diário Oficial do Estado de São Paulo;

14.9. Fica eleito o Foro da Comarca de São José do Rio Pardo/SP, para discussão de eventuais litígios oriundos da presente Licitação, com renúncia aos demais, por mais privilegiados que sejam;

14.10. Ficarão disponíveis a documentação abaixo relacionada, inerentes aos imóveis, na sede da Prefeitura Municipal mediante protocolo. São eles:

14.10.1. Certidão de matrículas dos imóveis;

14.10.2. Certidão Negativa de débitos;

14.10.3. Ficha de Cadastro Imobiliário;

14.10.4. Certidões de Uso e Ocupação do Solo.

São José do Rio Pardo/SP, 03 de janeiro de 2024.

Luiz Paulo Cobra Monteiro
Secretario Municipal de Obras e Serviços



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

ANEXO I - LEI ORDINÁRIA 6.080/2022

LEI ORDINÁRIA Nº 6080/2022

Autoriza a venda de lotes do Distrito Industrial Vinício Spessoto para empresas, estabelecendo critérios e exigências para a sua aquisição, e autoriza e disciplina a concessão de incentivos fiscais e benefícios às empresas adquirentes dos lotes, fixa prazos e critérios para a regularização dos imóveis de particulares situados no Distrito Industrial Vinício Spessoto.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica autorizada a venda, via procedimento licitatório, de lotes de propriedade do Município localizados no Distrito Industrial "Vinício Spessoto", bem como a concessão de incentivos fiscais e benefícios, disciplinados nesta Lei, às empresas que vierem a adquiri-los e neles instalarem os seus empreendimentos industriais e/ou comerciais.

Art. 2º Os incentivos fiscais e benefícios previstos nesta Lei não serão aplicados para compra e venda de imóveis no Distrito Industrial "Vinício Spessoto" entre empresas ou pessoas físicas.

Art. 3º Para fins de aplicação desta Lei, considera-se:

I - Investidora: a pessoa jurídica responsável pelo aporte de capital aplicado no Município com o intuito de viabilizar a sua instalação no Distrito Industrial "Vinício Spessoto";

II - Instalação: projeto ou conjunto de ações, programações e obrigações organizadas no sentido de promover a alocação de um empreendimento no Município;

III - Empreendimento: projeto ou conjunto de ações, programações e obrigações organizadas no sentido de promover a instalação de alguma forma de atividade econômica no Município;

IV - Incentivos fiscais: benefícios fiscais a serem concedidos pelo Poder Público às investidoras que venham a se instalar no Município;

V - Benefícios: serviços ou vantagens a serem oferecidos pela Administração Pública às investidoras como forma de incentivar a instalação de suas empresas no Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

VI - Bem imóvel: é a área, pública ou privada, sobre a qual a investidora instalará sua empresa no Município.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 4º A venda dos imóveis públicos, bem como a concessão de incentivos fiscais e benefícios aqui disciplinados, tem como objetivo:

I - Fomentar o crescimento da economia municipal por meio da disponibilização de áreas empresariais que atraiam investimentos para o Município e da concessão de incentivos fiscais e benefícios para impulsionar a compra de lotes do Distrito Industrial "Viniçio Spessoto", com a instalação e operação das empresas adquirentes;

II - Promover o desenvolvimento econômico e social no Município, com a capacitação e adequação profissional de sua população visando o aumento da empregabilidade, em consonância com a atração de empresas e aumento da oferta de postos de trabalho;

III - Possibilitar a atuação direta do Poder Executivo em procedimentos administrativos que visem atrair investimentos empresariais; e

IV - Promover o desenvolvimento das instalações de infraestrutura do Município.

CAPÍTULO III DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 5º Ficam concedidos à investidora que cumprir os requisitos e as condições previstas nesta Lei os seguintes incentivos fiscais, observado o disposto nos artigos 6º e 7º na proporção da pontuação obtida:

I - Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU incidente sobre a propriedade, domínio útil ou posse do bem imóvel, a partir do exercício seguinte à instalação da investidora, observada a expedição das licenças legalmente exigidas e registros pertinentes;

II - Isenção do Imposto Sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre a aquisição do bem público imóvel em que a investidora instalar a empresa, prevista na Lei Municipal nº 1.796, de 21 de dezembro de 1993 (Código Tributário Municipal), e suas alterações posteriores;

III - Proporcionalmente a pontuação obtida conforme disposto nos artigos 6º e 7º, a aplicação de desconto sobre a diferença entre a alíquota atual de 5,00% (cinco por cento) e a alíquota mínima de 2,00% (dois por cento) no lançamento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, incidente sobre a prestação de serviços realizados pela investidora que vier a se instalar no Município a partir do 1º faturamento da pessoa jurídica beneficiada e incidente sobre a prestação de serviços de construção civil



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

relacionados a projetos da investidora qualificada a usufruir os incentivos previstos nesta Lei:

- a) Pontuação de 6 pontos, 80,00% de desconto alíquota de 2,60%;
- b) Pontuação de 6 a 12 pontos, 90,00% de desconto alíquota de 2,30%;
- c) Pontuação acima de 12 pontos, 100,00% de desconto alíquota de 2,00%.

§ 1º Os incentivos fiscais previstos nos incisos I a III serão concedidos em conformidade com o disposto neste artigo 5º pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser revogada ou interrompida a concessão nos casos previstos nesta Lei.

§ 2º A investidora deverá informar ao Poder Executivo sobre eventual transferência de suas atividades para outro bem imóvel no mesmo Distrito Industrial "Vinício Spessoto", para que os incentivos fiscais concedidos sejam mantidos no período remanescente.

§ 3º Os incentivos fiscais previstos no inciso II deste artigo, referente a Isenção do Imposto Sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI, serão concedidos apenas na primeira aquisição entre a empresa e o Município, não sendo aplicado em transações posteriores.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES PARA A CONCESSÃO DAS ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS

Art. 6º As isenções tributárias previstas nesta Lei considerarão os seguintes critérios de pontuação:

I - Faturamento anual médio previsto pela investidora que se pretende instalar no Município:

- a) até R\$ 360.000,00 2 pontos;
- b) acima de R\$ 360.000,00 até R\$ 4.800.000,00 3 pontos;
- c) acima de R\$ 4.800.000,00 4 pontos;

II - Investimento previsto a ser aplicado para a instalação:

- a) até R\$ 360.000,00 2 pontos;
- b) acima de R\$ 360.000,00 até R\$ 4.800.000,00 3 pontos;
- c) acima de R\$ 4.800.000,00 4 pontos;

III - Postos de trabalho diretos previstos a serem criados no Município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

- a) até 20 postos de trabalho 2 pontos;
- b) acima de 20 até 100 postos de trabalho 3 pontos;
- c) acima de 100 postos de trabalho 4 pontos;

IV - Média salarial prevista para os postos de trabalho a serem criados:

- a) Até 2 salários-mínimos 2 pontos;
- b) Acima de 2 até 3 salários-mínimos 3 pontos;
- c) Acima de 3 salários-mínimos 4 pontos;

V - Adoção de práticas sustentáveis na construção:

a) Instalação de sistema de reuso de água contendo armazenamento de no mínimo 10,00L d'água para cada um metro quadrado de telhado com captação de no mínimo 30,00% do telhado 1 ponto;

b) Geração de energia renováveis como sistema fotovoltaico ou similar, com potência de no mínimo 3,00 Kwp (quilowatt pico), ou equivalente a 30,00% de seu consumo..... 2 pontos;

VI - Adoção de práticas sustentáveis na atividade econômica:

a) Implantação de sistema de gestão de resíduos1 ponto;

b) Uso de materiais recicláveis como matéria prima e não utilização de materiais descartáveis nas embalagens 1 ponto;

c) Uso de energia de fontes renováveis 1 ponto;

d) Não emissão de gases poluentes 1 ponto.

§1º Para comprovação de adoção de práticas sustentáveis na construção civil e na atividade econômica deverão ser apresentados projetos e memoriais descritivos tanto da obra quanto da atividade.

§ 2º Caso a empresa não cumpra algum dos itens tanto na construção quanto na atividade, as isenções e benefícios serão revogados na proporção, considerando o artigo 7º, sendo subtraídos os pontos equivalentes dos itens não cumpridos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

§ 3º A eventual correção monetária dos valores contidos neste artigo será feita por meio de Decreto do Executivo.

Art. 7º Observadas as condições estabelecidas no artigo anterior, as isenções serão concedidas nos seguintes percentuais em conformidade com a pontuação obtida pela investidora:

- a) Até 8 pontos 80%;
- b) Acima 8 até 14 pontos 90%;
- c) Acima de 14 pontos 100 %.

CAPÍTULO V DAS OBRIGAÇÕES DA INVESTIDORA

Art. 8º Efetuada a aquisição de bem público imóvel localizado no Distrito Industrial "Vinicio Spessoto", a investidora obrigar-se-á a:

I - Apresentar projeto de edificação à Prefeitura Municipal dentro do prazo de 04 (quatro) meses, a contar da data da aquisição do imóvel;

II - Iniciar a construção das edificações dentro do prazo de 02 (dois) meses, a contar da data de aprovação do projeto de edificação pela Prefeitura Municipal;

III - Iniciar suas atividades operacionais em 18 (dezoito) meses, a contar da data de encerramento do prazo para início da construção, que poderá ser prorrogado, a critério da Administração, em função da complexidade do projeto e da construção;

IV - Não paralisar por mais de 08 (oito) meses suas atividades, excetuando-se em casos fortuitos ou de calamidade pública;

V - Não alienar o bem público imóvel adquirido, no todo ou em parte, sem a observância do disposto no artigo 19;

VI - Contratar, preferencialmente, a mão de obra deste Município; e

VII - Promover o licenciamento dos seus veículos neste Município.

§ 1º A construção de muros e alambrados não será considerada como início de construção das edificações.

§ 2º As edificações deverão ocupar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do bem imóvel, de conformidade ao cronograma de instalação da empresa.

CAPÍTULO VI



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

DO PROCEDIMENTO PARA A CONCESSÃO DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 9º A investidora interessada na obtenção e fruição dos incentivos fiscais previstos nesta Lei deverá apresentar requerimento à Secretaria de Planejamento Obras e Serviços do Poder Executivo, contendo as seguintes informações:

I - Qualificação da pessoa jurídica e respectivo objeto social;

II - Seus responsáveis legais e respectivas qualificações;

III - Localização do bem imóvel adquirido para instalação da empresa, com a respectiva inscrição cadastral municipal;

IV - Número de inscrição mobiliária, se houver;

V - Descrição do empreendimento que pretende implantar, contendo as seguintes informações:

a) Ramo de atividade e resumo do que pretende explorar no Município;

b) Faturamento anual previsto para o empreendimento a ser implantado;

c) Valor estimado do investimento a ser aplicado no Município;

d) Previsão de impostos a serem recolhidos pela atividade explorada;

e) Quantidade de empregos diretos e indiretos previstos;

f) Média salarial prevista para os empregos a serem criados;

g) Impactos ambientais da atividade e do empreendimento imobiliário;

h) Infraestrutura urbana mínima necessária para sua instalação; e

i) Comprovação de situação fiscal em esfera municipal, estadual e federal.

§ 1º O requerimento mencionado neste artigo deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - Cópia autenticada do contrato ou do estatuto social e alterações posteriores devidamente registrados na Junta Comercial;

II - Cópias autenticadas dos documentos pessoais dos representantes legais da pessoa jurídica e, se for o caso, instrumento legal de representação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

III - Comprovante atualizado de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

IV - Comprovante de Inscrição Estadual - IE, atualizada e ativa;

V - Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais, ou certidão positiva com efeitos de negativa, se for o caso; e

VI - Indicação do bem imóvel em que será instalada a empresa.

§ 2º Na hipótese da existência de áreas não ocupadas no Distrito Industrial, investidores interessados poderão protocolar manifestação de intenções junto à Prefeitura que será analisada conjuntamente pela Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, objetivando a adoção das medidas necessárias para publicação de edital de licitação da área destacada, preservando-se, com isso, a impessoalidade na concessão de incentivos fiscais regidos por esta Lei.

Art. 10. A análise acerca do requerimento da investidora interessada, sem prejuízo de solicitar esclarecimentos, será de responsabilidade do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que deverá encaminhar o parecer para a Secretaria de Planejamento, Obras e Serviços Urbanos.

Parágrafo único. A investidora interessada terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar-se sobre o eventual pedido de esclarecimento ou complementação do pedido inicial por parte da Administração, sob pena de arquivamento do pedido, e a análise e decisão finais do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Poder Executivo, quanto ao requerimento de concessão do incentivo fiscal, devem ser feitas no prazo de até 30 (trinta) dias da data do protocolo do requerimento ou da complementação e/ou esclarecimentos prestados pela empresa, quando estes últimos se fizerem necessários.

CAPÍTULO VII DO PROTOCOLO DE INTENÇÕES

Protocolo na Secretaria

Art. 11. Os incentivos fiscais previstos nesta Lei serão concedidos por ato do Poder Executivo que será proferido após a celebração do Protocolo de Intenções, que deverá conter as seguintes cláusulas mínimas:

I - As atividades que serão desenvolvidas pela investidora e a data do início das atividades;

II - Os prazos mínimos para início e término da edificação do empreendimento;

III - Os incentivos fiscais concedidos e os respectivos prazos de fruição;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

IV - Os compromissos e contrapartidas assumidos pela investidora, sem prejuízo de outros elementos de interesse público, especialmente:

- a) A contratação de mão de obra preferencialmente de pessoas residentes e domiciliadas no Município;
- b) O respeito e cumprimento de normas ambientais e urbanísticas;
- c) A preferência às compras e contratações de serviços, em igualdade de condições, em favor de fornecedores e prestadores de serviço estabelecidos no Município;
- d) O Licenciamento de eventual frota de veículos no Município.

Art. 12. O descumprimento injustificado do Protocolo de Intenções implicará a revogação e a cobrança dos valores correspondentes aos incentivos fiscais e a aplicação das penalidades cabíveis estabelecidas nesta Lei, salvo na hipótese de caso fortuito ou força maior.

CAPÍTULO VIII

DA REVOGAÇÃO E SUSPENSÃO DA FRUIÇÃO DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 13. Os incentivos fiscais concedidos poderão ser revogados quando comprovadas as seguintes hipóteses, isoladas ou cumulativamente:

- I - A investidora cessar o exercício de suas atividades no Município;
- II - A investidora deixar de cumprir injustificadamente os compromissos e contrapartidas assumidos no Protocolo de Intenções;
- III - A investidora deixar de comprovar o início de suas atividades nos prazos previstos no artigo 8º desta Lei;
- IV - Se houver apuração de prática de fraude, dolo ou simulação, com objetivo de obter ou manter incentivos fiscais previstos nesta Lei, sem prejuízo de outras implicações cabíveis;
- V - Se a investidora alienar o bem público imóvel adquirido em desconformidade com o disposto no artigo 19 desta Lei;
- VI - Se a investidora alterar a destinação ou finalidade do bem imóvel, em desacordo com o Protocolo de Intenções firmado com o Município.

Parágrafo único. Anualmente, até a data de 31 de dezembro, o cumprimento dos requisitos contidos neste artigo será apurado para fins de manutenção dos incentivos fiscais para o exercício financeiro seguinte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

Art. 14. Os incentivos fiscais concedidos poderão ser suspensos se ficar comprovado que, durante o período de vigência dos incentivos fiscais a que faz jus, a investidora encontrar-se em situação fiscal irregular em qualquer nível federativo.

§ 1º A suspensão perdurará até que se ultime a regularização no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da investidora.

§ 2º Se a regularização a que alude o § 1º deste artigo não se der no prazo fixado, a concessão dos incentivos fiscais será revogada, aplicando-se o disposto no artigo 15.

Art. 15. Na ocorrência de desrespeito a quaisquer das hipóteses previstas no artigo 13, o valor correspondente ao montante dos impostos abrangidos pelo incentivo aproveitado será devido e cobrado de forma retroativa, acrescido de todos os encargos legais cabíveis, em especial atualização monetária, multa e juros de mora, nos termos da Lei Municipal nº 1.796, de 21 de dezembro de 1993, e alterações posteriores.

Art. 16. No caso de alteração da pessoa jurídica, com mudança de CNPJ, por qualquer motivo, serão cancelados os incentivos fiscais e benefícios concedidos pelo período remanescente.

CAPÍTULO IX

DA ALIENAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS IMÓVEIS E DOS BENEFÍCIOS

Art. 17. Na venda dos lotes do Distrito Industrial “Vinício Spessoto” pelo Município, o valor do bem público imóvel poderá ser pago de forma parcelada, desde que feita uma entrada não inferior a 5% (cinco por cento) do valor de compra do bem, podendo o saldo remanescente ser pago em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais sucessivas, corrigidas pelo índice IPC/FIPE ou, no caso de extinção deste, outro que venha a substituí-lo.

Art. 18. No caso do pagamento parcelado de que trata o artigo 17, será obrigatória a cláusula expressa de rescisão do contrato pelo atraso no adimplemento de 3 (três) parcelas, bem como das condições de devolução das áreas e das benfeitorias nela existentes ao patrimônio municipal.

Art. 19. O bem público imóvel adquirido nas condições estabelecidas nesta Lei não poderá ser vendido, permutado ou doado pela investidora beneficiada antes de decorridos 5 (cinco) anos da data da emissão do alvará de funcionamento e, antes também, da quitação integral do imóvel adquirido do Município, devendo constar essa cláusula restritiva nos respectivos instrumentos legais.

§ 1º A venda, permuta ou doação prevista no caput somente poderá realizar-se com autorização expressa do Poder Executivo, ouvido previamente o Conselho de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

§ 2º Nos casos previstos no caput, a destinação empresarial/comercial do bem imóvel deverá ser mantida, ficando vedado o seu desvio de finalidade, sob pena das cabíveis medidas administrativas e judiciais por parte do Município.

CAPÍTULO X DA NULIDADE DA ALIENAÇÃO

Art. 20. A inobservância de qualquer dos dispositivos constantes desta Lei ensejará a nulidade da alienação, bem como dos incentivos fiscais e benefícios concedidos, revertendo o bem público imóvel ao patrimônio do Município, sem que a beneficiária tenha direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias porventura incorporadas à área, inclusive ressarcimento por lucros cessantes, além do dever de ressarcimento pelos custos dos benefícios fornecidos, que serão corrigidos monetariamente até a data do pagamento.

CAPÍTULO XI DA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DE PARTICULARES SITUADOS NO DISTRITO INDUSTRIAL “VINICIO SPESSOTO”

Art. 21. Aos particulares, titulares da posse e da propriedade de imóveis desocupados situados no Distrito Industrial “Vinício Spessoto”, e cujas áreas estejam sem edificação e/ou destinação a atividade empresarial/comercial, será dado prazo fatal para que edifiquem e/ou iniciem suas atividades empresariais, a fim de que, em definitivo, o empreendimento cumpra sua finalidade social.

I - Para os imóveis sem edificação, os titulares da posse e da propriedade deverão:

- a) apresentar projeto de edificação à Prefeitura Municipal dentro do prazo de 04 (quatro) meses, a contar da data de publicação desta Lei;
- b) iniciar a construção das edificações dentro do prazo de 02 (dois) meses, a contar da data de aprovação do projeto de edificação pela Prefeitura Municipal;
- c) cientizar-se de que a construção de muros e alambrados não será considerada como início de construção das edificações;
- d) observar que as edificações deverão ocupar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do imóvel, de conformidade com o cronograma de instalação da empresa;
- e) iniciar as atividades operacionais em 18 (dezoito) meses, a contar da data de encerramento do prazo para início da construção;
- f) contratar, preferencialmente, a mão de obra deste Município;
- g) não paralisar por mais de 08 (oito) meses suas atividades, excetuando-se em casos fortuitos ou de calamidade pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

h) promover o licenciamento dos seus veículos neste Município;

i) não alienar o imóvel, no todo ou em parte, sem a observância do disposto no artigo 19 desta Lei;

II - Para os imóveis com edificação em construção, os titulares da posse e da propriedade deverão:

a) cientizar-se de que a construção de muros e alambrados não será considerada como de construção das edificações;

b) observar que as edificações deverão ocupar, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do imóvel, de conformidade com o cronograma de instalação da empresa;

c) finalizar a construção da edificação e iniciar as atividades operacionais no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data de publicação desta Lei;

d) contratar, preferencialmente, a mão de obra deste Município;

e) não paralisar por mais de 08 (oito) meses suas atividades, excetuando-se em casos fortuitos ou de calamidade pública;

f) promover o licenciamento dos seus veículos neste Município;

g) não alienar o imóvel, no todo ou em parte, sem a observância do disposto no artigo 19 desta Lei;

III - Para os imóveis com edificação concluída, os titulares da posse e da propriedade deverão:

a) verificar se a edificação ocupa, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do imóvel, desconsiderando-se a construção apenas de muros e alambrados, pois, caso contrário, o proprietário deverá observar o disposto no item II do caput deste artigo 21;

b) respeitados os ditames da letra acima, iniciar as atividades operacionais no prazo de 06 (seis) meses, a contar da data de publicação desta Lei;

c) contratar, preferencialmente, a mão de obra deste Município;

d) não paralisar por mais de 08 (oito) meses suas atividades, excetuando-se em casos fortuitos ou de calamidade pública;

e) promover o licenciamento dos seus veículos neste Município;

f) não alienar o imóvel, no todo ou em parte, sem a observância do disposto no artigo 19 desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

Parágrafo único. No caso de não cumprimento do disposto neste artigo, os imóveis serão revertidos à propriedade do Município, sem direito a qualquer indenização ou compensação em favor dos atuais proprietários.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. A Secretaria Municipal de Gestão Pública incluirá na Lei Orçamentária Anual os incentivos fiscais e benefícios a serem concedidos com base na aplicação desta Lei.

Art. 23. A fiscalização dos empreendimentos e dos compromissos assumidos nos Protocolos de Intenções firmados pelas empresas ficará a cargo das Secretarias competentes.

Art. 24. Os incentivos fiscais concedidos por meio de leis municipais editadas anteriormente permanecerão em pleno vigor para as empresas já instaladas ou em fase de instalação no Distrito Industrial “Vinicio Spessoto”, desde que as beneficiárias tenham cumprido integralmente as condições para a sua concessão.

Art. 25. Os incentivos fiscais concedidos por esta Lei não se aplicam ao recolhimento de tributos realizados em virtude de ação fiscal ou judicial.

Art. 26. O Prefeito Municipal expedirá, se necessário, normas regulamentadoras com vistas à efetiva aplicação desta Lei.

Art. 27. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São José do Rio Pardo, 11 de novembro de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE LEILÃO	CADASTRO MUNICIPAL	MATRÍCULA	ENDEREÇO	QD	LT	LOTEAMENTO	CEP	ÁREA TOTAL (m²)	AValiação
0001	21.321	34.574	RUA JOSÉ ABBATE	ÁREA INSTITUCIONAL	LOTE 01	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	1.355,18	R\$ 352.346,80
0002	21.323	34.576	RUA JOSÉ ABBATE	ÁREA INSTITUCIONAL	LOTE 03	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	1.721,76	R\$ 379.447,20
0003	21.325	34.578	RUA JOSÉ CORRÊA DE OLIVEIRA	ÁREA INSTITUCIONAL	LOTE 05	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	1.086,30	R\$ 238.986,00
0005	27.632	22.691	RUA DOIS	M	LOTE 09	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0006	27.633	22.692	RUA DOIS	M	LOTE 10	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0007	27.634	22.700	RUA DOIS	N	LOTE 01	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	582,61	R\$ 128.174,20
0009	27.635	22.722	RUA JOSÉ ABBATE	O	LOTE 03	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0010	27.636	22.723	RUA JOSÉ ABBATE	O	LOTE 04	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0011	27.637	22.725	RUA JOSÉ ABBATE	O	LOTE 06	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0012	27.638	22.726	RUA JOSÉ ABBATE	O	LOTE 07	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0013	27.639	22.727	RUA JOSÉ ABBATE	O	LOTE 08	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0014	27.640	22.741	RUA JOÃO DUVA	O	LOTE 22	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0015	27.641	22.742	RUA JOÃO DUVA	O	LOTE 23	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	600,00	R\$ 132.000,00
0016	27.642	22.820	RUA JOSÉ ABBATE	X	LOTE 05	DISTRITO INDUSTRIAL	13720-000	2.323,25	R\$ 511.115,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

ANEXO III

LOCALIZAÇÃO DAS QUADRAS





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

LEILÃO EDITAL 02/2023
PROCESSO 242/2023

Eu, _____, nacionalidade: _____, estado civil: _____, profissão: _____, portador da cédula de Identidade nº _____, inscrito no CPF sob o nº _____, residente/domiciliado no município de _____, estado _____, no endereço _____, CEP _____, telefone residencial _____, telefone celular _____, e-mail: _____, sócio administrador responsável pela empresa: _____, inscrita no CNPJ sob nº _____, localizado no município de _____, estado _____, no endereço comercial _____, CEP _____, inscrição municipal número _____, inscrição mobiliária (se houver) _____, telefone comercial _____, **DECLARO:**

- Pleno conhecimento, entendimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital de Leilão de Imóveis nº 02/2023, Processo 242/2023, da Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo;
- Entendi e aceito todas as regras constantes na Lei Municipal nº 6.080, de 11 de novembro de 2022, para a compra de quaisquer imóveis integrante deste Edital;
- Responsabilizo-me pelas transações que forem efetuadas na plataforma do leiloeiro (www.riroleiloes.com.br), cujo login e senha são de uso pessoal, únicos e intransferíveis, assumindo como firme e verdadeira toda a movimentação vinculada com os mesmos;
- Em caso de arremate, tenho ciência de que neles devo instalar um empreendimento industrial e/ou comercial conforme descrito abaixo:

- a) Ramo de atividade e resumo do que pretende explorar no Município:
- b) Faturamento anual previsto para o empreendimento a ser implantado:
- c) Valor estimado do investimento a ser aplicado no Município:
- d) Previsão de impostos a serem recolhidos pela atividade explorada:
- e) Quantidade de empregos diretos e indiretos previstos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

- f) Média salarial prevista para os empregos a serem criados:
- g) Impactos ambientais da atividade e do empreendimento imobiliário:
- h) Infraestrutura urbana mínima necessária para sua instalação:
- i) Comprovação de situação fiscal em esfera municipal, estadual e federal:

Este requerimento está acompanhado dos documentos especificados abaixo, os quais atestam a integralidade da solicitação desta empresa:

I - Cópia autenticada do contrato ou do estatuto social e alterações posteriores devidamente registrados na Junta Comercial;

II - Cópias autenticadas dos documentos pessoais dos representantes legais da pessoa jurídica e, se for o caso, instrumento legal de representação;

III - Comprovante atualizado de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

IV - Comprovante de Inscrição Estadual - IE, atualizada e ativa;

V - Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais, ou certidão positiva com efeitos de negativa, se for o caso;

VI - Indicação do bem imóvel em que será instalada a empresa.

Cidade, __ de _____ de 2023.

Nome Completo

RG: _____ / CPF: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

ANEXO V

ATENÇÃO – Este Anexo (Minuta de Contrato) é para simples conhecimento dos licitantes, não sendo necessário o seu preenchimento.

MINUTA DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento de venda e compra, que entre si celebram, de um lado o Município de São José do Rio Pardo/SP – pessoa jurídica de direito público interno -, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.741.659/0001-37, com sede na Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro, CEP 13.720-000, em São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, devidamente representado pelo Prefeito Márcio Callegari Zanetti, portador do RG SSP/SP, inscrito no CPF sob nº, residente nesta cidade, doravante denominado Compromitente Vendedor, e de outro lado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, com sede a, na cidade de, Estado de, representado por, portador do RG e do CPF/MF, residente e domiciliado (a) na, nº, cidade de, Estado de, CEP, doravante denominado Compromissário (a) Comprador (a); **fazendo parte integrante do presente Contrato o Edital do Leilão Público nº 02/2023, a Lei Municipal 6.080/2022 e a proposta apresentada no certame**, independente de transcrição, têm justo e contratado o que se 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 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

O presente contrato tem por objeto a venda e compra do imóvel constituído pelo lote (descrição completa), de propriedade do Município de São José do Rio Pardo, localizado na rua, no Distrito Industrial desta cidade, que fica fazendo parte integrante do presente, e registrado no CRI sob nº, com as medidas e confrontações constantes também no Edital do Leilão Público nº 02/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA

O valor global do presente instrumento é de R\$ (.....), correspondente ao valor total d arrematação (sinal + restante = 100% do arremate).

2.1. O efetivo pagamento do sinal, junto à conta bancária do Município, deverá ser providenciado, impreterivelmente, em até 1 (um) dia útil a contar da data do recebimento da cobrança, que será encaminhado pelo seguinte e-mail: financeiro@ricoleiloes.com.br,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

por meio de transferência bancária ou depósito em espécie, na seguinte conta bancária: xxxxxx, banco xxxx, agência xxxx, CNPJ: 45.741.0001-37, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado para tesouraria@saojosedoriopardo.sp.gov.br com cópia para financeiro@ricoleiloes.com.br.

2.1.1. Na hipótese de não pagamento do sinal, poderá ser aplicada a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do lance ofertado, mais a cobrança de 5% (cinco por cento) da comissão devida ao leiloeiro, além das demais sanções previstas na Lei 14.133/2021.

2.2. O pagamento do restante poderá ser efetuado À VISTA, conforme opção do arrematante indicada na sessão, no valor total da arrematação (sinal + restante = 100% do arremate), impreterivelmente, dentro do horário bancário, mediante transferência eletrônica para conta corrente indicada pela Município, conforme descrito.

2.3. O pagamento do restante, além do sinal, também poderá ser efetuado A PRAZO, conforme opção indicada pelo arrematante na sessão, pelo valor total da arrematação, descontando-se o valor do sinal, a ser pago em, no máximo, xxx (xxx) parcelas, corrigidas pelo INPC/FIPE ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos do artigo 17 da Lei Municipal nº 6.080/2022.

2.4. O pagamento das parcelas será realizado mediante depósito/transferência mensal na conta indicada pelo Município de São José do Rio Pardo ou pagamento via boleto bancário a ser expedido pelo setor de Tributação, sempre até o 10º dia de cada mês, a iniciar no mês seguinte àquele do recebimento do sinal.

2.5. O valor da parcela correspondente será atualizado pelo Município e enviado por e-mail indicado pelo arrematante, em tempo hábil para seu pagamento.

2.6. É de responsabilidade do arrematante a obtenção da informação do subitem anterior.

27. A falta de pagamento de 3 (três) prestações/parcelas, 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.

2.8. 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% ao mês e de juros moratórios 0,5% ou fração ao mês ou fração, nos termos do Código Tributário Municipal — Lei 1.796/1993;

2.9. O comprador declara, em conformidade com a legislação, estar ciente de que o pagamento parcelado (a prazo) observará o disposto nas regras contidas no Edital do Leilão, no presente contrato e legislação de regência, nos seguintes termos e parâmetros:

2.9.1. O saldo devedor do parcelamento corresponde, nesta data, ao montante de R\$ Sobre o saldo devedor da quantia, ora parcelada e até a solução final do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

parcelamento, incidirá correção monetária, relativa ao mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela;

2.9.2. Após o pagamento de cada prestação mensal, será atualizado o saldo devedor do parcelamento, com redução do valor equivalente à parcela constante na planilha de cálculo confeccionada pelo Município;

2.9.3. Qualquer pagamento antes da data de seu respectivo vencimento terá o seu valor calculado como se o pagamento ocorrera na data regular de vencimento.

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

2.11. Aplica-se no que couber, ao parcelamento de que trata esta CLÁUSULA, o disposto na Lei Municipal nº 6.080/2022, bem como o disposto na Lei Municipal nº 1.796/1993 e demais normas congêneres.

CLÁUSULA TERCEIRA

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 constantes da Lei Municipal n. 6.080/2021, observado ainda o período mínimo de 5 (cinco) anos a partir da emissão do alvará de funcionamento, conforme art. 19, da Lei Municipal 6.080/2021.

3.1. A partir da comprovação do pagamento do sinal (xxx % sobre o valor ofertado ao bem), no caso de arremate à prazo, será concedida ao arrematante 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 arrematante permanecer adimplente, sendo condição para a sua manutenção a total inexistência de débitos perante o Município, bem como as condições previstas no art. 8º da Lei Municipal 6.080/2022.

3.2. O arrematante aceita o bem no estado em que se encontra - AD CORPUS - e todos e quaisquer encargos 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, ou sob qualquer título, pelo período de posse do imóvel, ainda que o bem seja restituído em garantia pelo seu inadimplemento.

3.3. A partir da imissão na posse do imóvel, fica o arrematante 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

3.4. Não será devida, por parte do Município, 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, nos termos do art. 20, da Lei Municipal 6.080/2021;

3.5. A partir da concessão da posse precária por parte da autoridade competente do Município, ficará a arrematante responsável pelo imóvel, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, *propter rem* etc), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização da Municipalidade até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes e das obrigações oriundas da Lei Municipal 6.080/2022, em especial as constantes do art. 8º, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada todas as obrigações legais e pagamentos, bem como obedecidos todos os prazos exigidos pela norma de regência.

CLÁUSULA QUARTA

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.

4.1. 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.

CLÁUSULA QUINTA

Em qualquer dos casos de descumprimento contratual ou das normas do edital e das Leis que disciplinam a matéria, ficará automaticamente anulada a venda e resolvido o contrato, perdendo o arrematante de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, nos termos do artigo 20 da Lei Municipal 6.080/2021, com reversão do imóvel ao patrimônio municipal sem ônus ao Município, independente de interpelação judicial, inclusive com as benfeitorias feitas, podendo o Município promover a venda do(s) lote(s) em novo Leilão, sem prejuízo da aplicação de multa correspondente a 20% do valor total atualizado do contrato e demais penalidades da Lei Federal 14.133/2021.

5.1. 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 de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

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

CLÁUSULA SEXTA

Será por conta 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 avença, além de outros encargos de qualquer natureza, observados os incentivos fiscais contidos nos arts. 5º, 6º, 9º e 10, todos da Lei Municipal 6.080/2022.

6.1. As isenções, de que tratam os comandos legais supracitados, são condicionadas ao cumprimento de todas as obrigações da investidora, de acordo com o art. 8º da Lei Municipal nº 6.080/2022, podendo ser revogadas ou suspensas, conforme dispõe o art. 13 da mesma norma.

CLÁUSULA SÉTIMA

O Compromitente Vendedor, após a quitação do lote, outorgará, no prazo de até 120 (cento e vinte dias) dias úteis, ao Compromissário Comprador a Escritura de Venda e compra.

7.1. Caberá ao Compromissário Comprador a escolha de um dos 02 (dois) Tabelionatos existentes no município de São José do Rio Pardo para a lavratura da escritura pública, correndo por sua conta todos os encargos.

7.2. A transferência do(s) bem(ns) imóvel(is) para o arrematante será realizada por meio de Escritura Pública, levada a registro no CRI de local, após a aprovação da venda do imóvel pelo Município de São José do Rio Pardo/SP.

7.3. A transferência dos bens imóveis para o arrematante deverá se dar no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da quitação do bem arrematado junto ao Compromitente Vendedor. Caso tais providências não sejam adotadas pelo arrematante, poderá o mesmo ser demandado judicialmente em ação de obrigação de fazer, suportando todos os encargos referentes à judicialização.

CLÁUSULA OITAVA

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.

CLÁUSULA NONA

Fica eleito o foro da comarca de São José do Rio Pardo, SP, para conhecer, dirimir e julgar quaisquer dissídios oriundos do presente instrumento com renúncia expressa por outro qualquer, mesmo que tenha mais privilégio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

E assim, por estarem justos e contratados, assinam e aceitam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

São José do Rio Pardo, (data)

Vendedor

Comprador

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: