



**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Nº 01/2026**

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 13.720-031, em São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, devidamente representado pelo Prefeito Márcio Callegari Zanetti, portador do RG 27.279.966 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 263.437.888-24, residente nesta cidade, doravante denominado Compromitente Vendedor, e de outro lado **RIO PARDO TUBOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.676.426/0001-40 com sede a Rua Dona Joana Lasbino, nº 227, Vila Formosa, na cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, representado por Carlos Onofre de Paula, portador do RG 13988794-5 e do CPF/MF 068.648.468-14 residente e domiciliado (a) na Rua São Domingos nº 511, Vila Formosa, cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, CEP 13724-076, doravante denominado Compromissário (a) Comprador (a); **fazendo parte integrante do presente Contrato o Edital do Leilão Público nº 01/2025, a Lei Municipal 6.080/2022, a Lei Municipal 6.538/2025, a Lei Municipal 6.568/2025 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 dos imóveis a seguir especificados, 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 dos imóveis constituídos a seguir:

**Lote 005**, Cadastro Municipal nº 27.637, de propriedade do Município de São José do Rio Pardo, localizado na rua José Abbate, Quadra O, Lote 06, no Distrito Industrial desta cidade, que fica fazendo parte integrante do presente, e registrado no CRI sob nº 22.725 com as medidas e confrontações constantes também no Edital do Leilão Público nº01/2025.

**Lote 006**, Cadastro Municipal nº 27.638, de propriedade do Município de São José do Rio Pardo, localizado na rua José Abbate, Quadra O, Lote 07, no Distrito Industrial desta cidade, que fica fazendo parte integrante do presente, e registrado no CRI sob nº 22.726 com as medidas e confrontações constantes também no Edital do Leilão Público nº01/2025.

**Lote 007**, Cadastro Municipal nº 27.639, de propriedade do Município de São José do Rio Pardo, localizado na Rua José Abbate, Quadra O, Lote 08, no Distrito Industrial desta cidade, que fica fazendo parte integrante do presente, e registrado no CRI sob nº 22.727 com as medidas e confrontações constantes também no Edital do Leilão Público nº01/2025.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro, Estado de São Paulo, CEP: 13.720-031

**CLÁUSULA SEGUNDA**

O valor global do presente instrumento é de R\$ 316.800,00 (trezentos e dezesseis mil e oitocentos reais), correspondente ao valor total de arrematação (sinal + restante = 100% do arremate), sendo o valor unitário arrematado de cada lote correspondente a R\$105.600,00 (cento e cinco mil e seiscentos reais).

**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: [contato@ricoleiloes.com.br](mailto:contato@ricoleiloes.com.br), por meio de transferência bancária ou depósito em espécie, na seguinte conta bancária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, banco 104, agência 00352, C/C 575256645-9 CNPJ: 45.741.0001-37, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado para [tesouraria@saojosedoriopardo.sp.gov.br](mailto:tesouraria@saojosedoriopardo.sp.gov.br) com cópia para [contato@ricoleiloes.com.br](mailto:contato@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 o(a) Leiloeiro(a), 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, **60 (sessenta) parcelas**, corrigidas pelo IPC/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.

**2.7.** 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 referente ao **Lote 05** corresponde nesta data, ao montante de **R\$ 70.752,00 (setenta mil, setecentos e cinquenta e dois reais)**.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro, Estado de São Paulo, CEP: 13.720-031

Sobre o saldo devedor da quantia, ora parcelada e até a solução final do parcelamento, incidirá correção monetária, relativa ao mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela.

O **saldo devedor** do parcelamento referente ao **Lote 06** corresponde nesta data, ao montante de **R\$ 70.752,00 (setenta mil, setecentos e cinquenta e dois reais)**. Sobre o saldo devedor da quantia, ora parcelada e até a solução final do parcelamento, incidirá correção monetária, relativa ao mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela.

O **saldo devedor** do parcelamento referente ao **Lote 07** corresponde nesta data, ao montante de **R\$ 70.752,00 (setenta mil, setecentos e cinquenta e dois reais)**. Sobre o saldo devedor da quantia, ora parcelada e até a solução final do 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 ocorresse 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. 6.080/2022, observado ainda o período mínimo de 5 (cinco) anos a partir da emissão do alvará de funcionamento, conforme art. 19, da Lei Municipal 6.080/2022.

**3.1.** A partir da comprovação do pagamento do sinal (33 % 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,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro, Estado de São Paulo, CEP: 13.720-031

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 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 6.080/2022;

**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 6.080/2022, com reversão do imóvel ao patrimônio municipal sem ônus ao Município, independente de interpelação



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro, Estado de São Paulo, CEP: 13.720-031

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.

**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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro, Estado de São Paulo, CEP: 13.720-031

**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.

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, 18 de março de 2026.

  
**Marcio Callegari Zanetti**

Prefeito Municipal  
Vendedor

  
**Carlos Onofre de Paula**

RIO PARDO-TUBOS LTDA  
Comprador

**Testemunhas:**

Nome: HAMILTON MACHITI DA COSTA

CPF: 049.841.036-63

Assinatura: 

**Testemunhas:**

Nome: Samara de Moraes Bispo Boaro

CPF: 389.008.348-95

Assinatura: 