

ANEXO VII – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº:...../202...

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: .. /202...

MODALIDADE: LEILÃO – ELETRÔNICO Nº. /202...

VIGÊNCIA: (.....) MESES

VALOR: R\$

Aos..... dias do mês de do ano de....., a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OLÍMPIA**, com sede na cidade de Olímpia/SP, na Praça Rui Barbosa, nº 54, Patrimônio de São João Batista, CEP: 15400-081, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46 596.151/0001-

55, neste ato representado(a) pelo(a) Senhor(a) Secretário(a).....(cargo e nome), nomeado(a)

pela Portaria nº, de de de 20..., publicada no Diário Oficial Eletrônico do

Município de de de, doravante denominado **VENDEDOR**, e o(a), inscrito(a) no CNPJ/CPF sob o nº, sediado(a) na, em doravante designado **COMPRADOR**, neste ato representado(a) por (nome e função no contratado), ou procuração apresentada nos autos, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e decretos Municipais nº 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração decreto nº 9.693 de 29 de agosto de 2025 e Leis Municipais n.º 5.126 de 02 de julho de 2025 e nº 9.278, de 30 de setembro de 2024 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do **Leilão – Eletrônico n. .../....**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1 – CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 – Este Termo de Contrato tem como objeto a ALIENAÇÃO DO DOMÍNIO PLENO DE 04 (QUATRO) LOTES, COMERCIAIS/INDUSTRIAIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, LOCALIZADOS NO DISTRITO DE BAGUAÇU NA CIDADE DE OLÍMPIA E QUE CONSTITUEM PARTE DO DISTRITO INDUSTRIAL DE BAGUAÇU – KAYKY HENRIQUE VILELA, CUJA VENDA SERÁ REALIZADA POR VALOR IGUAL OU SUPERIOR AOS PREÇOS MÍNIMOS ESPECIFICADOS NO DECRETO Nº 9.619 DE 23 DE JULHO DE 2025 E SUA ALTERAÇÃO DECRETO Nº 9.693 DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA	M ²	Valor	PGV	VALOR
------	--------	-----------	----------------	-------	-----	-------

				2025 M²	MÍNIMO EM R\$
1	A	74.825	644,01	R\$ 156,31	R\$ 100.665,20
6	A	74.830	628,06	R\$ 156,31	R\$ 98.172,05
7	A	74.831	875,00	R\$ 156,31	R\$ 136.771,25
8	A	74.832	876,38	R\$ 156,31	R\$ 136.986,95

1.2 O objeto descrito acima trata-se da promessa de compra e venda de área urbana no estado em que se encontram, situada na Gleba “A” do prolongamento da Rua Brás Vicente Moura perímetro urbano do Distrito de Baguaçu “Kayky Henrique Vilela” no município de Olímpia/SP, objeto da matrícula nº 74.825, 74.830, 74.831 e 74.832 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Olímpia/SP.

1.3 – O presente Contrato obriga as partes contraentes e seus sucessores a respeitá-lo.

1.4 – Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.4.1 – O Termo de Referência.

1.4.2 – Avaliação Imobiliária das áreas públicas foram obtidos por meio da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município nomeados através do Decreto n.º 9.396 de 17 de janeiro de 2025, responsáveis pela avaliação dos bens públicos municipais, composto por servidores engenheiros e arquitetos, cumprida a exigência legal para que a alienação se dê por valores justos e de mercado.

1.4.3 – Certidão da matrícula do imóvel atualizada.

2 – CLÁUSULA SEGUNDA – DA NATUREZA DO TERMO, VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1 – O presente contrato tem natureza de instrumento preliminar, constituindo-se como promessa de compra e venda, não importando, por si só, na transferência definitiva do domínio do bem. A transferência definitiva da propriedade somente se efetivará mediante a lavratura da escritura pública de compra e venda, a ser celebrada após a integral quitação do preço ajustado, momento em que se dará a transmissão do domínio ao COMPRADOR.

2.2 – O presente instrumento terá vigência desde a sua assinatura até a resolução das obrigações, com a transferência definitiva da titularidade do imóvel ao comprador, não se aplicando os prazos usuais estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2024.

3 – CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

3.1 – Condições de Entrega

3.1.1 – A liberação do lote para que o arrematante possa usufruí-lo, será feita por meio de contrato administrativo, na qual constará as condições previstas em lei nº 5.126 de 02 de julho de 2025, com todas as demais cominações e nos termos da legislação civil.

3.1.2 O arrematante deverá registrar o contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

3.1.2 – A propriedade do imóvel arrematado somente será transferida ao arrematante, e em hipótese alguma a terceiros, sendo que tal transferência somente se dará após a efetivação do pagamento total.

3.1.3 – Todas as despesas referentes a regularização do imóvel serão de responsabilidade do arrematante.

3.1.4 Os interessados vencedores do certame, apresentarão dentro de 60 (sessenta) dias, após a publicação da adjudicação do certame licitatório em diário oficial, o plano de implantação de suas atividades ou de transferência, quando for o caso, mediante requerimento efetivado junto ao Protocolo Geral do Município da Estância Turística de Olímpia e dirigido à Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, instruído com os seguintes documentos:

3.1.5 fotocópia dos atos constitutivos e posteriores alterações arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo se pessoa jurídica, e se pessoa física, fotocópias do RG e CPF;

3.1.6 certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de débitos municipais da pessoa jurídica e de seus sócios, ou pessoa física se for o caso;

3.1.7 croqui das edificações a serem feitas e plano de expansão, com cronograma de obras, incluindo a data planejada da obtenção do habite-se.

3.1.8 Deverá na apresentação do croqui ou plano de implantação, estipular:

3.1.9 a) área total de edificação, que não poderá ultrapassar o índice de ocupação previsto no Plano Diretor Municipal;

3.1.10 A área mínima a ser edificada não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área do terreno, podendo ser reduzido a 20% (vinte por cento) quando justificado se tratando de empresa de logística e afins.

3.1.11 Os projetos de construção, instalação e funcionamento dos estabelecimentos deverão obedecer:

3.1.12 aos padrões de normas da legislação municipal;

3.1.13 às leis de proteção e preservação do meio ambiente;

3.1.14 à licença do respectivo órgão que regula o desenvolvimento das atividades.

3.1.15 As obras/construções a serem edificadas em terrenos adquiridos por meio do P.D.E.O. deverão ter início em até 10 (dez) meses, a contar da data do respectivo contrato.

3.1.16 Será permitida a construção de um 2.º pavimento, para as atividades desenvolvidas, sendo vedado em quaisquer casos fins residenciais.

3.1.17 O início administrativo das atividades deverá ocorrer em até 25 (vinte e cinco) meses, no máximo, contados a partir da autorização e emissão do Alvará de Obra.

3.1.18 No caso de pagamento à vista, a venda ficará atrelada ao cronograma de edificação da obra e início de funcionamento da empresa, sendo que a escrituração definitiva do imóvel somente será emitida após cumpridas integralmente as exigências previstas na Lei 5.126 de 02 de julho de 2025.

3.1.19 Reverterão ao Patrimônio Municipal sem ônus à Municipalidade e independente de ação judicial, os terrenos objeto da Lei 5.126 de 02 de julho de 2025, inclusive as benfeitorias, sem direito a qualquer indenização, quando os encargos desta Lei não forem cumpridos pelo adquirente.

3.1.20 Em caso de reversão ou devolução amigável do imóvel, todos e quaisquer impostos e taxas que sobre ele incidirem até a data do requerimento serão de responsabilidade do adquirente, não cabendo ressarcimento.

3.1.21 Poderá ainda ocorrer a reversão, sem ônus à Municipalidade e independente de ação judicial, dos terrenos objeto da presente Lei, inclusive as benfeitorias, sem direito à indenização, a título de cláusula penal prevista em contrato, quando a empresa:

3.1.22 dar ao imóvel outra destinação que não atenda às finalidades desta Lei 5.126 de 02 de julho de 2025;

3.1.23 sonegar ou fraudar os recolhimentos tributários decorrentes de suas atividades.

3.2 – Modelo de gestão do contrato

3.2.1 – A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no Edital.

3.2.2 – Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o licitante que oferecer o maior lance/ oferta para o item do objeto de alienação, transcorrido o prazo sem a interposição de recurso, será procedida a homologação do processo licitatório.

3.2.3 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

3.2.3.1 O pagamento poderá ser efetuado à vista com desconto de 10% (dez por cento) ou a prazo, com parcelas mensais e consecutivas, em até 60 (sessenta) meses, sendo que o pagamento da primeira parcela ocorrerá 36 (trinta e seis) meses após a assinatura do contrato com cláusula de reversão, reajustados pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) do exercício anterior, na forma da Lei Municipal nº 5.126 de 02 de julho de 2025, por meio de ordem bancária.

3.2.3.2 A previsão de parcelamento com carência de 36 (trinta e seis) meses para início do pagamento, no âmbito da alienação de imóveis situados nos Distritos Industriais do Município de Olímpia, encontra respaldo nos princípios constitucionais e administrativos que regem a atuação da Administração Pública, revelando-se medida legítima, proporcional e alinhada ao interesse público.

3.2.3.3 Inicialmente, sob o aspecto da legalidade, a medida está expressamente amparada pela Lei nº 9.619/2025, editada no exercício da competência municipal para dispor sobre o uso, alienação e política de desenvolvimento econômico local, conforme previsão do art. 30, I e VIII, da Constituição Federal. Assim, a Administração atua estritamente dentro dos limites legais, conferindo segurança jurídica ao procedimento.

3.2.3.4 No tocante à constitucionalidade, a política pública de incentivo à ocupação dos Distritos Industriais atende diretamente aos objetivos fundamentais da República, notadamente a promoção do desenvolvimento econômico, a geração de emprego e renda e a redução das desigualdades sociais e regionais (art. 3º, II e III, da Constituição Federal). A alienação de imóveis com condições facilitadas de pagamento constitui instrumento legítimo de fomento econômico, amplamente aceito no ordenamento jurídico pátrio.

3.2.3.5 Sob a ótica dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a concessão de carência revela-se medida adequada, necessária e equilibrada:

3.2.3.6 Adequação: a carência de 36 meses possibilita que o adquirente direcione recursos iniciais à implantação da atividade produtiva, construção de instalações e aquisição de equipamentos, etapas essenciais para o efetivo funcionamento do empreendimento;

3.2.3.7 Necessidade: sem a concessão de carência, muitos investidores poderiam ser

desestimulados ou inviabilizados financeiramente, comprometendo a finalidade pública da política de ocupação do Distrito Industrial;

3.2.3.8 Proporcionalidade em sentido estrito: o benefício concedido é compensado pelos ganhos econômicos e sociais gerados, como aumento da arrecadação tributária futura, geração de empregos e dinamização da economia local, não configurando privilégio indevido, mas sim instrumento de política pública.

3.2.3.9 Ademais, a medida se insere no âmbito do poder discricionário da Administração Pública, que autoriza o gestor a definir condições de alienação mais adequadas à consecução do interesse público, especialmente em políticas de desenvolvimento econômico. A fixação de prazos, condições de pagamento e períodos de carência constitui típico juízo de conveniência e oportunidade administrativa, desde que devidamente motivado e em conformidade com a lei — requisitos plenamente atendidos no presente caso.

3.2.3.10 Importante destacar que a discricionariedade administrativa encontra limites nos princípios da finalidade, moralidade e eficiência, todos observados na presente medida, uma vez que:

3.2.3.11 a finalidade pública é claramente identificada (fomento ao desenvolvimento industrial);

3.2.3.12 há racionalidade econômica na estrutura do parcelamento;

3.2.3.13 promove-se maior eficiência na ocupação de áreas públicas destinadas à atividade produtiva.

3.2.3.14 Por fim, a concessão de carência de 36 meses contribui diretamente para:

3.2.3.15 viabilizar a instalação de empresas no Distrito Industrial;

3.2.3.16 estimular investimentos produtivos no Município;

3.2.3.17 ampliar a geração de emprego e renda;

3.2.3.18 fortalecer a arrecadação tributária de forma sustentável;

3.2.3.19 assegurar a função social do imóvel público alienado.

3.2.3.20 Sendo a medida válida, constitucional, proporcional e compatível com o interesse público, configurando legítimo exercício do poder discricionário da Administração Pública e instrumento eficaz de política de desenvolvimento econômico municipal.

3.2.3.21 As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

3.2.3.22 A Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, ficará responsável pela atualização anual das parcelas pelo IPCA, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

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

3.2.3.24 – Eventuais mudanças de número de celular e/ou endereço do arrematante deverão ser comunicadas para os e-mails lucio.lucca@olimpia.sp.gov.br e mmialich@olimpia.sp.gov.br.

3.2.4 – Após a realização do pagamento à vista, ou primeira parcela, o arrematante será convocado para assinatura do contrato.

3.2.4.1 – A partir da assinatura contrato, fica o arrematante diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por toda e qualquer

fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

3.2.5 – O imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade do adquirente.

3.2.6 A falta de pagamento de 06 (seis) prestações, sucessivas ou intercaladas, perderá o adquirente em favor do Município todas as quantias que houver pago, obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção, estando o imóvel sujeito à reversão ao Município.

3.2.7 – Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

3.2.8 – Na hipótese de não realização do pagamento pelo arrematante, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, após atestar formalmente o fato, examinará o lance imediatamente subsequente, observada a ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de proposta válida que atenda ao interesse da Administração, mantidas as condições estabelecidas no edital.

3.2.9 – O licitante convocado nos termos do item anterior será instado a manifestar-se e efetivar a contratação nas condições e pelo valor correspondentes ao lance por ele próprio ofertado, no prazo estabelecido no edital, contado da convocação formal, sob pena de convocação do classificado subsequente, observada a ordem classificatória.

3.2.10 – A partir da posse concedida por parte do Município, sendo com o pagamento à vista ou com o pagamento da primeira parcela, ficará a arrematante responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, propter rem, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização do Município até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações registrais e demais pagamentos obrigatórios.

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

3.2.12 – Após a liquidação de todos os pagamentos e obrigações, devidamente atestada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, no prazo de 90 (noventa) dias úteis, o arrematante ficará obrigado em realizar lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, bem como a promover o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

3.2.13 – Serão de responsabilidade do adquirente:

- a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e registro na matrícula do imóvel.

- b) Iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;
- c) Custas processuais e taxas judiciais, quando for o caso;
- d) Apresentação do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.
- e) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;
- f) Apresentação da escritura/contrato registrado no Cartório de Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura;
- g) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal.
- h) A regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do arrematador, no prazo de 90 (noventa) dias úteis da quitação das obrigações.

3.3 – Das condições de venda e do contrato

3.3.1 – No ato da arrematação, o arrematante vencedor deverá declarar oficialmente a forma de pagamento do arremate (À VISTA ou A PRAZO), bem como a confirmação de todas as informações que forem solicitadas pelo Leiloeiro e a Comissão de Licitações, tais como, Nome/ Razão Social; CPF/ CNPJ / R.G./ I.E., telefone e e-mail para contato e endereço; bem como deverá comprovar, em até 05 (cinco) dias útil, o pagamento, assinando posteriormente o Compromisso de Venda e Compra, nos termos deste edital.

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

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

3.3.4 O ARREMATANTE deverá iniciar a construção do imóvel destinado às atividades, nos prazos estabelecidos no artigo no artigo 13 da lei Nº 5.126 de 02 de julho de 2025, a contar da data da assinatura do contrato.

3.3.5 O ARREMATANTE deverá apresentar dentro de 60 (sessenta) dias o plano de implantação de suas atividades ou de transferência, quando for o caso, mediante requerimento dirigido à Comissão Executiva do P.D.E.O., instruído com os documentos especificados no art 9º da lei Nº 5.126 de 02 de julho de 2025.

3.3.6 O arrematante deverá obedecer aos critérios, no que se refere à forma de ocupação, descritos no Plano diretor Municipal.

3.3.7 – Configurada a condição resolutiva expressa no contrato, será desfeita a venda, independentemente de ato especial, e revertendo ao MUNICÍPIO todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao contratante comprador a(s) penalidade(s) constante neste Edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

3.3.8 – A posse será transferida de imediato, após o pagamento à vista ou pagamento da primeira parcela, com a devida assinatura do Contrato de Venda e Compra.

3.3.9 – A transferência efetiva dos bens imóveis para o arrematante será realizada por Escritura Pública, após a aprovação da venda do imóvel pelo MUNICÍPIO e mediante a quitação integral de eventuais pagamentos ou parcelas pendentes.

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

3.3.10.1 – A não transferência do(s) bem(ns) imóvel(is) leiloadado(s) no prazo estipulado no subitem anterior implicará em multa, a ser cobrada a partir do primeiro dia útil do término do prazo.

3.3.10.2 – Decorridos 90 (noventa) dias úteis da data do término do prazo de transferência, o MUNICÍPIO estará apto em realizar a execução necessária, podendo ser cobrados administrativa ou judicialmente os valores apurados a título de multa.

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

3.4 – Gestão

3.4.1 – O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal Nº 5.126 de 02 de julho de 2025, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

3.4.2 – As comunicações entre o MUNICÍPIO e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail, informados pela CONTRATADA no preâmbulo do contrato, que se responsabilizará por comunicar o MUNICÍPIO em caso de eventual alteração.

3.4.3 – Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o(s) fiscal(is) atuará(ão) tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

3.4.4 – O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

3.4.5 – O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto Municipal nº 8.720, de 2023, art. 20, X).

3.5 – O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo ao edital.

3.6 VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE PÓS-ARREMATÇÃO

3.6.1 Fiscalização e Acompanhamento

3.6.2 Deverá ser realizada fiscalização contínua, por meio da Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, com o objetivo de acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante, bem como a aderência à finalidade pública da alienação.

3.7 Objetos de Verificação

3.7.1 A verificação de conformidade abrangerá, no mínimo:

3.7.2 Cumprimento dos prazos estabelecidos para início e conclusão das obras de implantação do empreendimento;

3.7.3 Efetiva instalação e operação da atividade econômica proposta;

3.7.4 Compatibilidade entre a atividade exercida e aquela declarada no processo de arrematação;

3.7.5 Obtenção e manutenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pelos órgãos competentes, incluindo ambientais, urbanísticos e sanitários;

3.7.6 Atendimento às normas legais aplicáveis, especialmente quanto ao uso e ocupação do solo e à legislação ambiental.

3.7.7 Adimplência das parcelas de alienação.

3.7.8 Acesso para Fiscalização

3.7.9 O arrematante deverá garantir livre acesso ao imóvel aos agentes públicos designados para fiscalização, sempre que solicitado.

3.7.10 Monitoramento do Cumprimento Contratual

3.7.11 Deverão ser adotados mecanismos de controle e registro das etapas de implantação do empreendimento, incluindo relatórios periódicos, vistorias técnicas e demais instrumentos que permitam aferir o cumprimento das obrigações assumidas.

3.7.12 Descumprimento à implantação do empreendimento

3.7.13 O descumprimento das obrigações relativas à implantação do empreendimento, bem como dos prazos e exigências legais, poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, inclusive reversão do imóvel ao patrimônio público.

3.7.14 Prevenção à Especulação Imobiliária

3.7.15 Deverão ser adotadas medidas rigorosas para coibir a retenção do imóvel sem a efetiva implantação da atividade econômica, caracterizando desvio de finalidade.

3.7.16 Finalidade Pública

3.7.17 A verificação de conformidade tem como objetivo assegurar o cumprimento da função social do imóvel e garantir que a alienação contribua efetivamente para o desenvolvimento econômico local, geração de empregos e incremento da atividade produtiva no Município.

3.8 Matriz de Riscos

3.8.1 Inadimplência do Arrematante

3.8.2 Consiste no risco de inadimplemento das obrigações financeiras assumidas pelo adquirente no âmbito do Programa de Desenvolvimento Econômico de Olímpia – P.D.E.O. Classifica-se com probabilidade média e impacto alto, resultando em nível de risco elevado.

3.8.3 Fundamentação legal: nos termos do art. 12, § 1º e § 2º, da Lei nº 5.126/2025, que dispõe sobre a forma de pagamento dos lotes e estabelece que, em caso de inadimplência superior a 06 (seis) parcelas ou descumprimento de obrigações, ocorrerá

a perda dos valores pagos e a reversão do imóvel ao patrimônio municipal; bem como art. 16, que prevê a reversão do bem sem ônus à municipalidade.

3.8.4 Medidas de mitigação: previsão de cláusula resolutiva expressa, rescisão contratual em caso de inadimplemento, perda dos valores pagos e reversão do imóvel ao patrimônio público.

3.8.5 Não Cumprimento do Plano de Desenvolvimento das Atividades

3.8.6 Refere-se ao risco de descumprimento das obrigações de implantação e funcionamento da atividade econômica, contrariando os objetivos do P.D.E.O. Classifica-se com probabilidade média e impacto alto, sendo risco elevado.

3.8.7 Fundamentação legal: com base no art. 9º, que exige a apresentação do plano de implantação com cronograma; art. 13, caput, que estabelece prazo para início das obras; art. 15, que determina o início das atividades; e art. 16, que prevê a reversão do imóvel em caso de descumprimento dos encargos.

3.8.8 Medidas de mitigação: fixação de prazos obrigatórios, exigência de plano de implantação, fiscalização contínua e reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de descumprimento.

3.9 Especulação Imobiliária

3.9.1 Caracteriza-se pela aquisição do imóvel sem a efetiva implantação da atividade produtiva, em desacordo com a finalidade pública do programa. Classifica-se com probabilidade baixa a média e impacto alto, sendo risco elevado.

3.9.2 Fundamentação legal: nos termos do art. 10, caput, que condiciona a alienação à manutenção da finalidade prevista; art. 7º, § 4º, que vincula a lavratura da escritura à quitação; e art. 19, inciso I, que prevê a reversão do imóvel caso lhe seja dada destinação diversa da prevista na Lei.

3.9.3 Medidas de mitigação: vedação à transferência antes da quitação, controle da destinação do imóvel, fiscalização contínua e aplicação de penalidades com reversão do bem.

3.10 Irregularidades Ambientais

3.10.1 Consiste no risco de descumprimento da legislação ambiental, incluindo ausência de licenciamento ou irregularidades na execução das atividades. Classifica-se com probabilidade média e impacto alto, sendo risco elevado.

3.10.2 Fundamentação legal: conforme art. 8º, incisos I, II e III, da Lei nº 5.126/2025, que exige o cumprimento das normas municipais, ambientais e a obtenção de licenças dos órgãos competentes; bem como art. 16, que prevê a reversão em caso de descumprimento das obrigações legais.

3.10.3 Medidas de mitigação: exigência de licenciamento ambiental prévio e contínuo, fiscalização do cumprimento das normas e responsabilização do adquirente por eventuais irregularidades.

3.11 Atraso na Implantação do Empreendimento

3.11.1 Refere-se ao risco de descumprimento dos prazos para início das obras e das atividades econômicas. Classifica-se com probabilidade média e impacto médio, sendo risco moderado.

3.11.2 Fundamentação legal: com base no art. 13, caput, que estabelece o prazo de até 10 (dez) meses para início das obras; art. 15, que fixa o prazo de até 25 (vinte e cinco) meses para início das atividades; art. 14, que admite prorrogação em casos excepcionais; e art. 16, que prevê a reversão do imóvel em caso de descumprimento dos encargos.

3.11.3 Medidas de mitigação: estabelecimento de cronograma físico-financeiro, acompanhamento por vistorias periódicas, possibilidade de prorrogação justificada e aplicação de sanções, inclusive reversão do imóvel.

4 – CLÁUSULA QUARTA – VALOR DO CONTRATO

4.1 – O valor total do contrato é de R\$..... (.....)

4.2 – O valor deste contrato corresponde exclusivamente à aquisição do imóvel, não incluindo as despesas necessárias para regularização, sendo de responsabilidade do adquirente:

- a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e registro na matrícula do imóvel,
- b) Iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;
- c) Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;
- d) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;
- e) Apresentação da escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura;
- f) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal;
- g) A regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do arrematador, no prazo de 90 (noventa) dias úteis da quitação das obrigações.

5 – CLÁUSULA QUINTA – PAGAMENTO

5.1 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

5.1.1 Para pagamento à vista, 10% (dez por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

5.1.2 Para pagamento a prazo, pagamento em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, atualizado pelo IPCA, anualmente, sendo a primeira parcela a ser paga 36 (trinta e seis) meses após a assinatura do contrato.

5.1.3 As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Inovação Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

5.1.4 A Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, ficará responsável pela atualização das parcelas pelo IPCA, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

5.1.5 – É de responsabilidade do arrematante a obtenção da informação do subitem anterior, não sendo aceito qualquer atraso por alegação de não ciência do valor a ser efetuado.

5.1.6 – Eventuais mudanças de número de celular e/ou endereço do arrematante deverão ser comunicadas para os e-mails lucio.lucca@olimpia.sp.gov.br e mmialich@olimpia.sp.gov.br.

5.2 – Após a realização do pagamento à vista, ou primeira parcela, o arrematante será convocado para assinatura do contrato.

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

5.3 – O imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade do adquirente.

5.4 – A falta de pagamento de 06 (seis) prestações, sucessivas ou intercaladas, perderá o adquirente em favor do Município todas as quantias que houver pago, obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção, estando o imóvel sujeito à reversão ao Município.

5.5 – Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

5.6 – Na hipótese de não realização do pagamento pelo arrematante, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, após atestar formalmente o fato, examinará o lance imediatamente subsequente, observada a ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de proposta válida que atenda ao interesse da Administração, mantidas as condições estabelecidas no edital.

5.7 – O licitante convocado nos termos do item anterior será instado a manifestar-se e efetivar a contratação nas condições e pelo valor correspondentes ao lance por ele próprio ofertado, no prazo estabelecido no edital, contado da convocação formal, sob pena de convocação do classificado subsequente, observada a ordem classificatória.

5.8 – A partir da posse concedida por parte do Município, sendo com o pagamento à vista ou com o pagamento da primeira parcela, ficará a arrematante responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, propter rem, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização do Município até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações registras e demais pagamentos obrigatórios.

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

5.10 – Após a liquidação de todos os pagamentos e obrigações, devidamente atestada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, no prazo de 90 (noventa) dias úteis, o arrematante ficará obrigado em realizar lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, bem como a promover o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

5.11 É assegurado ao Comprador, em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar ou amortizar a dívida antes do vencimento.

5.11 Critérios de pagamento

5.11.1 – Prazo e forma de pagamento

5.11.2 Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

5.11.3 Para pagamento à vista, 10% (dez por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

5.11.4 Para pagamento a prazo, pagamento em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, atualizado pelo IPCA, anualmente, sendo a primeira parcela a ser paga 36 (trinta e seis) meses após a assinatura do contrato.

5.11.5 As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Inovação Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

5.11.6 A Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, ficará responsável pela atualização das parcelas pelo IPCA, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

5.11.7 – Após a realização do pagamento à vista, ou primeira parcela, o arrematante será convocado para assinatura do contrato administrativo.

6 – CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE

6.1 – Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do arremate, em __/__/__ (DD/MM/AAAA).

6.2 – Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor – IPCA.

6.3 – Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

6.4 – No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o comprador pagará ao vendedor a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

6.5 – Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

6.6 – Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

6.7 – Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

6.8 – O reajuste será realizado por apostilamento.

7 – CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

7.1 – São obrigações do vendedor:

7.2 – Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Comprador, de acordo com o contrato e os estabelecidos em edital e seus anexos;

7.3 – Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Comprador;

7.4 – Aplicar ao Comprador as sanções previstas na lei e neste Contrato;

7.5 – Cientificar o órgão de representação judicial para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Comprador;

7.6 – Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8 – CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

8.1 – O Comprador deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e os estabelecidos em edital e seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

8.2 – Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

8.3 – Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

8.4 – Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

8.5 – Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco em seu arremate.

8.6 – No ato da arrematação, o comprador deverá declarar oficialmente a forma de pagamento do arremate (À VISTA ou A PRAZO), bem como a confirmação de todas as informações que forem solicitadas pelo Leiloeiro e a Comissão de Licitações, tais como, Nome/ Razão Social; CPF/ CNPJ / R.G./ I.E., telefone e e-mail para contato e endereço; bem como deverá comprovar, em até 05 (cinco) dias útil, o pagamento, assinando posteriormente o Compromisso de Venda e Compra, nos termos deste edital.

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

8.8 – O comprador assinará o Compromisso de Venda e Compra após a arrematação, em até 10 (dez) dias úteis após a sessão pública.

8.9 – Configurada a condição resolutiva expressa no contrato, será desfeita a venda, independentemente de ato especial, e revertendo ao MUNICÍPIO todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao contratante comprador a(s) penalidade(s) constante neste Edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

8.10 – A posse será transferida de imediato, após o pagamento à vista ou com o pagamento da primeira parcela, com a devida assinatura do Contrato de Venda e Compra.

8.11 – A transferência efetiva dos bem imóvel para o comprador será realizada por Escritura Pública, após a aprovação da venda do imóvel pelo MUNICÍPIO e mediante a quitação integral de eventuais pagamentos ou parcelas pendentes.

8.12– A transferência formal da propriedade do bem imóvel para o comprador deverá se dar no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis contados da data da quitação do bem arrematado junto ao MUNICÍPIO, sendo ônus exclusivo do arrematante a tomada de providências para a transferência por meio de escritura pública e registro posterior.

8.12.1 – A não transferência do(s) bem(ns) imóvel(is) leiloado(s) no prazo estipulado no subitem anterior implicará em multa, a ser cobrada a partir do primeiro dia útil do término do prazo.

8.12.2 – Decorridos 90 (noventa) dias úteis da data do término do prazo de transferência, o MUNICÍPIO estará apto em realizar a execução necessária, podendo ser cobrados administrativa ou judicialmente os valores apurados a título de multa.

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

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

9 – CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

9.1– As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

9.2 – Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

9.3 – É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

9.4 – A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

9.5 – Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

9.6 – É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

9.7 – O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

9.8– O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

9.9– O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

9.10– Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

9.11– Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

9.12– O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD. 9.13 Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

10 – CLÁUSULA DÉCIMA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1– Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Comprador que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- e) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2 – Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

1. **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

2. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

3. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “d”, “e” e “f” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b” e “c”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

4. **Multa:**

4.1. Moratória de 1% (Um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (Dez) dias;

4.2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “d” a “f” do subitem 10.1, de 15% a 30% do valor do Contrato.

4.3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 12.1, de 30% do valor do Contrato.

4.4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 10.1, a multa será de 0,5% a 30% do valor do Contrato.

4.5. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 10.1, a multa será de 0,5% a 15% do valor do Contrato.

10.3 – A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Vendedor (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.3.1 – Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.3.2 – Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

10.3.3 – Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Comprador ao Vendedor, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.3.4 – Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

10.4 – A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Comprador, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.5– Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.6 – Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

10.7– A personalidade jurídica do Comprador poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Comprador, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla

defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.8– O Vendedor deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.9– As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

10.10– Os débitos do Comprador para com a Administração vendedora, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora Vendedor.

11 – CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1– O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

11.2 Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do Comprador:

11.2.1 Ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e

11.2.2 Poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

11.3– O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.3.1 – Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

11.3.2 – A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

11.3.2.1 – Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

11.4– O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

11.4.1 – Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.4.2 – Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.4.3 – Indenizações e multas.

11.5– A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

12 – CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

12.1– Os casos omissos serão decididos pela administração, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e,

subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

13 – CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

13.1– As comunicações entre o MUNICÍPIO e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail, informados pela CONTRATADA no preâmbulo do contrato, que se responsabilizará por comunicar o MUNICÍPIO em caso de eventual alteração.

13.2 – Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o(s) fiscal(is) atuará(ão) tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

13.3– O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

13.4– O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto Municipal nº 8.720, de 2023, art. 20, X).

13.5A fiscalização ficará a cargo do servidor Mateus Tamberlini Mialich, escriturário I, Escriturário I, e-mail mmialich@olimpia.sp.gov.br, telefone (17) 3279-8909 e a gestão ficará a cargo do servidor Lucio Flávio Lucca, Administrador Público I, email: lucio.lucca@olimpia.sp.gov.br, telefone (17) 3279-8909.

14 – CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1– Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

15 – CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO

15.1 – Incumbirá a administração divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

16 – CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

16.1– Fica eleito o Foro da Comarca de Olímpia como único competente para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia, _____ de
_____ de 2026.

REPRESENTANT
E LEGAL
SECRETÁRIO
MUNICIPAL

REPRESENTANTE
LEGAL RAZÃO SOCIAL

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG: _____

CPF: _____

Nome: _____

RG: _____

CPF: _____