CONTRATO RPP Nº 06/2022

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº **8006.01.430/2022.52**
PROCESSO LICITATÓRIO Nº **02/2022**
LEILÃO PRESENCIAL Nº **01/2022**

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O *REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO* E A *FUNDAÇÃO FACULDADE REGIONAL DE MEDICINA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - FUNFARME*

Pelo presente instrumento particular de venda e compra, que entre si fazem de um lado o **Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto/SP – RIOPRETOPREV**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 04.841.899/0001-26, com sede na Rua General Glicério, n. 3553, Centro, CEP 15015-400, em São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, devidamente representado por seu Diretor Superintendente, Sr.º Jair Moretti, portador do CPF nº [redacted], residente nesta cidade, doravante denominado ***COMPROMITENTE VENDEDOR***, e, de outro lado, a **FUNDAÇÃO FACULDADE REGIONAL DE MEDICINA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - FUNFARME**, CNPJ nº 60.003.761/0001-29, com sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 5544, Bairro São Pedro, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, neste ato representado por seu Diretor Executivo, Sr. Dr. **JORGE FARES**, portador do RG nº [redacted] e do CPF nº [redacted], doravante denominado ***COMPROMISSÁRIO COMPRADOR***, fazendo parte integrante do presente Contrato o Edital do ***Leilão Público Presencial RPP nº 01/2022*** **e seus anexos, além da 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, sem arrependimentos, nos termos que ora obrigam-se a respeitar e assumir, por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, que responderão por todas as questões dele decorrentes, quais sejam:

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

CLÁUSULA PRIMEIRA. O presente contrato tem por objeto a venda e compra do imóvel de propriedade do **Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto** no estado em que se encontra, localizado na ***Rua Raul Silva, esquina com a Rua Joaquim de Souza Barbeiro e Rua Dr. Synésio de Melo Oliveira, no bairro Chácara Municipal, cadastro municipal n.º 0109459000***, nesta cidade, ***contendo prédio comercial, com todas as suas dependências, instalações e acessórios, com área superficial total de 6.154,16 m2, conhecido outrora como "ALMOXARIFADO MUNICIPAL"***, que ficam fazendo parte integrante do presente, registrado no **2º ORI sob MATRÍCULA nº *66.674***, com as medidas e confrontações constantes do edital do Leilão Público Presencial nº 01/2022.

CLÁUSULA SEGUNDA. O valor global do presente contrato é de **R$ 12.405.000,00 (doze milhões, quatrocentos e cinco mil reais),** correspondente ao valor total da arrematação (sinal + restante = 100% do arremate).

§ 1º. As partes atestam e confirmam que **o pagamento do sinal (10%)**, equivalente a **R$ 1.240.500,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil e quinhentos reais)**, foi realizado por meio de transferência bancária (PIX/TED) para a conta da **Autarquia Compromitente Vendedora**, bem como atestam que **foi devolvida e recebida a via única original da folha de cheque** ----------
---------- ,
Banco SANTANDER, outrora dada em garantia no ato da sessão, nos termos do edital.

§ 2º. O pagamento do restante do restante será realizado nos termos indicados na sessão do Leilão, conforme detalhamento nos parágrafos seguintes, sendo que, na omissão ou descumprimento das obrigações, poderá ser aplicada ao compromissário comprador a multa de 20% sobre o valor de arrematação e, no que couberem, as demais penalidades previstas pela Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações e pelo Decreto Federal nº 21.981/32 com alterações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33, e demais leis congêneres, sem prejuízo da inscrição dos débitos oriundos do inadimplemento e das penalidades sob a dívida ativa municipal, hipótese em que seguirá as normas tributárias para fins de recebimento e penalidades.

§ 3º. Fica convencionado que **o pagamento do restante, além do sinal, será efetuado A PRAZO,** conforme opção indicada pela Compromissária Compradora na sessão, pelo valor total da arrematação, descontando-se o valor do sinal, **a ser pago em moeda corrente e transferência bancária em, no máximo, 100 (CEM) PARCELAS, com juros de 5,42% ao ano, acrescido de correção monetária pelo IPCA/IBGE**, nos termos do artigo 3º da Lei Complementar Municipal nº 668/21, observando-se os seguintes termos:

a) O pagamento das parcelas será realizado mediante depósito/transferência mensal na conta indicada pela Autarquia, **sempre até o 20º dia de cada mês**,

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

a iniciar no mês seguinte àquele do recebimento do sinal (**iniciando-se até 20 de novembro de 2022**);

b) O valor da parcela correspondente será atualizado pela Autarquia e enviado por e-mail ou outro meio eletrônico à Promitente Compradora, em tempo hábil para seu pagamento;

c) É de responsabilidade da Compradora a obtenção da informação do subitem anterior, não podendo escusar-se de efetuar o pagamento sob alegação de ausência de informação;

d) A falta de pagamento de 2 (duas) prestações, sucessivas ou intercaladas, poderá ocasionar o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público da Autarquia;

e) Ocorrendo a impontualidade na satisfação da obrigação de quaisquer das parcelas mensais, desde que o atraso não enseje resolução/execução contratual, haverá, além da atualização monetária, a incidência de multa de 2% e de juros moratórios 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, nos termos do artigo 2º da Lei Municipal 10.837/10;

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

§ 4º. A Compromissária Compradora declara, em conformidade com a legislação, estar ciente de que o pagamento parcelado (a prazo) observará o disposto na planilha de cálculo modelo desenvolvida pela RIOPRETOPREV, equivalente ao ***"Sistema de Amortização Constante - SAC"***, nos seguintes termos e parâmetros:

a) **O saldo devedor do parcelamento corresponde, nesta data, ao montante de R$ 11.164.500,00 (onze milhões, cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais);**

b) Sobre o saldo devedor da quantia ora parcelada, até a solução final do parcelamento, incidirão juros remuneratórios mensais fixos de 0,4408% (taxa mensal equivalente à taxa anual de 5,42%), acrescido pelo índice percentual relativo ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE, relativo ao mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela, conforme sistema acima citado;

c) Os juros remuneratórios deverão ser pagos mensalmente e encontram-se incluídos nas prestações mensais. Os juros devidos em cada mês corresponderão ao resultado da aplicação, na data de vencimento da prestação, do percentual estabelecido no item "b" sobre o valor do saldo devedor antes da aplicação da cota de amortização realizada naquele mês;

d) O Comprador deverá quitar suas obrigações decorrentes deste Contrato por meio de prestações mensais que incluirão: I) o valor relativo aos juros remuneratórios

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

devidos naquele mês, em conformidade ao disposto na alínea b; e II) o valor relativo à cota de amortização do saldo devedor;

e) Após o pagamento de cada prestação mensal, será atualizado o saldo devedor do parcelamento, com redução do valor equivalente à cota de amortização constante na planilha de cálculo confeccionada pela RIOPRETOPREV;

f) O valor da primeira cota de amortização (equivalente ao valor da parcela ainda sem levar em consideração os juros/correção aplicáveis), nesta data, é de **R$ 111.645,00 (cento e onze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais)** e corresponde ao resultado da divisão do saldo devedor do débito na data de assinatura da arrematação pelo prazo total de amortização;

g) O cronograma de retorno do financiamento, constante na tabela de amortização deste Contrato, contém estimativa dos valores devidos a cada mês pelo Comprador, sem incidência da parte variável da taxa de juros, consubstanciada no percentual do IPCA/IBGE. O valor da prestação mensal efetivamente devida dependerá da divulgação do índice supramencionado, e poderá ser alterado por qualquer amortização extraordinária ou por aditamentos ou alterações deste Contrato;

h) Qualquer pagamento antes da data de seu respectivo vencimento, e que não constitua amortização extraordinária, terá o seu valor calculado como se o pagamento ocorrera na data regular de vencimento;

i) Qualquer alteração ou aditamento que venha a ser efetuada neste Contrato poderá alterar o valor ou a composição da prestação mensal. Nesse caso, o novo valor da prestação será determinado de acordo com as regras de referida alteração ou aditamento;

§ 5º. É assegurado ao Comprador, em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar ou amortizar a dívida antes do vencimento. A amortização extraordinária terá como consequência a redução do prazo ou do valor das prestações mensais, conforme escolha do Comprador.

§ 6º. Antes da imputação ao saldo devedor do pagamento extraordinário realizado sobre o saldo devedor incidirá juros remuneratórios "pro-rata-die", contando da data do último pagamento efetuado, e a data do evento, de acordo com o disposto na alínea ***b*** do §4º. Os valores referentes ao pagamento extraordinário serão então utilizados na seguinte ordem: I) liquidação dos juros incidentes "pro rata die"; e II) amortização do saldo devedor".

§ 7º. Não serão aceitos pagamentos com Carta de Crédito, dação em pagamento ou outra forma não prevista no Edital.

§ 8º. Aplica-se no que couber, ao parcelamento de que trata esta CLÁUSULA SEGUNDA, o disposto na Lei Complementar Municipal nº 299/09, e Decreto Municipal nº 15.119/10, bem como o disposto na Lei Complementar Municipal nº 158/02, com a redação dada pela Lei Complementar Municipal nº 164/03, e demais

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

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 e pagamentos.

§ 1º. A partir da comprovação do pagamento do sinal (10%), no caso de arremate à prazo, poderá ser concedida compromissário comprador a posse precária do imóvel em ato formal da autoridade competente (a título precário e sem direito real, com base no interesse e discricionariedade da Administração), cuja imissão somente será autorizada e mantida enquanto o compromissário comprador permanecer adimplente, sendo condição para a sua manutenção a total inexistência de débitos perante a RioPretoPrev, terceiros ou órgãos do Poder Público, incluindo-se taxas, tarifas, multas, tributos em geral ou verbas/indenizações devidas em razão do uso do imóvel, desde que respeitada a restrição e carência mínima para posse previstas em edital.

§ 2º. O compromissário comprador aceita o bem no estado em que se encontra (sendo venda "ad corpus"), e quaisquer danos estruturais existentes no imóvel, ainda que constatados após a imissão na posse do imóvel, ficam sob integral e exclusiva responsabilidade do compromissário comprador, ainda que sua origem seja anterior à arrematação, devendo ele responder de igual forma por danos ou indenizações perante terceiros ou órgãos do Poder Público, além de ser responsável perante as normas ambiental, civil, administrativa, trabalhista, fiscal e penal, ou sob qualquer título, pelo período de posse do imóvel, ainda que o bem seja restituído em garantia pelo seu inadimplemento.

§ 3º. A partir da imissão na posse do imóvel, fica o comprador diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por todo e qualquer fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

§ 4º. Não será devida, por parte da RioPretoPrev, quaisquer indenizações por benfeitorias, construções/acessos, reformas, melhorias, tributos ou gastos de qualquer natureza em relação ao imóvel, realizados pelo comprador após a imissão na posse do imóvel, ainda que relativas a questões ou fatos anteriores à posse, mesmo se houver a perda do bem pelo inadimplemento ou outro motivo, ficando incorporadas ao imóvel definitivamente, sem qualquer direito à indenização/ressarcimento no caso de inadimplemento e retomada do bem ao Poder Público;

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

§ 5º. A partir da concessão da posse precária por parte da autoridade competente da RioPretoPrev, ficará o compromissário comprador responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, *propter rem*, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização da Autarquia até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações e pagamentos.

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.

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

§ 1º. Eventual tolerância não constituirá qualquer direito ou novação, e, pelo não cumprimento de quaisquer dos prazos, pagamentos, condições e obrigações estipuladas, ficará automaticamente cancelada a venda e resolvido o contrato, perdendo o arrematante/comprador de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, nos termos do artigo 53, §2º da Lei Federal nº 8.666/93, podendo a RioPretoPrev promover a venda do(s) lote(s) em continuação ao Leilão, observando-se eventualmente, no que couber, as regras das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 13.786/18.

§ 2º. Precederá a aplicação das penalidades o devido processo administrativo, observado os princípios do contraditório e da ampla defesa.

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

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

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

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

§ 1º. Caberá ao Compromissário Comprador a escolha de um dos quatro (04) Tabelionatos existentes no município de São José do Rio Preto para a lavratura da escritura pública, correndo por sua conta todos os encargos.

§ 2º. A transferência dos bens imóveis para o compromissário comprador será realizada por Escritura Pública, após a aprovação da venda do imóvel pelo **Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto/SP – RIOPRETOPREV.**

§ 3º. A transferência dos bens imóveis para o compromissário comprador deverá se dar no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da quitação do bem arrematado junto ao Compromitente Vendedor.

§ 4º. A não transferência do lote no prazo estipulado no § 3º implicará em multa diária de R$ 100,00 (cem reais), a ser cobrada do Compromissário Comprador partir do primeiro dia útil do término do prazo estipulado no § 3º deste contrato.

§ 5º. Decorridos 90 (noventa) dias da data do término da data de transferência, o compromissário comprador perderá direito ao(s) bem(ns), podendo o **Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto/SP – RIOPRETOPREV**, colocá-lo(s) em Leilão novamente, não dando direito a restituição de valores ao arrematante/comprador, podendo ser cobrados administrativa ou judicialmente os valores apurados com a multa diária.

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

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

E 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 Preto/SP, ***17 de outubro de 2022.***

JAIR MORETTI
Diretor Superintendente
RIOPRETOPREV
(COMPROMITENTE VENDEDOR)

PROF. DR. JORGE FARES
Diretor Executivo
FUNFARME – Fundação Faculdade Regional de Medicina de São José do Rio Preto
(COMPROMISSÁRIO COMPRADOR)

Testemunhas:

WILCLEM DE LAZARI ARAUJO
Advogado – OAB/SP nº 333.181

LUIZ ROBERTO LORASCHI
Advogado – OAB/SP nº 196.507

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