



TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS/SP

(Processo Administrativo nº 2051/2024)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 005/2025, QUE FAZEM ENTRE SI A PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS/SP, POR INTERMÉDIO DO PREFEITO MUNICIPAL E A EMPRESA VITTA IMAGEM FERNANDÓPOLIS LTDA.

A Prefeitura Municipal de Fernandópolis, com sede na Rua Porto Alegre, nº 350, Jardim Santa Rita, Fernandópolis/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 47.842.836/0001-05, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, Sr. João Paulo Sales Cantarella, nomeado em 1º de janeiro de 2025 pelo Termo de Posse da Câmara Municipal de Fernandópolis para a Legislatura 2025/2028, doravante denominado **VENDEDOR** e a empresa **VITTA IMAGEM FERNANDÓPOLIS LTDA** com sede na Avenida Wilson Inácio Freitas de Paula, nº 248, bairro: Jardim Santista, Fernandópolis/SP., CEP 15.601-025-, inscrito no CNPJ sob o nº 47.879.573/0001-09, e-mail: faturamento@cdifernandopolis.com.br, doravante denominado **COMPRADOR**, neste ato representada por **RUBENS SATO SANO** e/ou **RICARDO NAOTO SANO** – sócios-administradores - doravante denominado **COMPRADOR**, tendo em vista o que consta no Processo Licitatório nº 228/2024, e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Leilão Presencial nº 002/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a celebração de contrato de compra e venda entre o **VENDEDOR** e o **COMPRADOR**, resultante do Leilão Presencial nº 002/2024, para a alienação dos bens imóveis pertencentes ao Município de Fernandópolis. Este contrato será firmado conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal nº 5.432/2023 e suas alterações posteriores, contidas nas Leis Municipais nº 5.538/2024, nº 5.472/2024 e nº 5.557/2024.

1.2. Objeto da contratação:

Item	Laudo	Matricula	Metragem M²	Endereço	Valor
64	-----	80.432	669,49	Rua Isaura Ferreira da Cruz – Jardim Rio Grande – Matrícula 43.117-00	R\$ 330.000,00

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência;



- 1.3.2. O Edital da Licitação;
- 1.3.3. A Proposta do Comprador;
- 1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2 - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato é de 06 (seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura, tendo em vista a efetivação da compra e venda do bem imóvel arrematado no leilão.

2.2. Não há previsão para prorrogação do contrato, uma vez que a transação se refere à venda de um bem imóvel específico, cuja conclusão se dará no prazo estipulado.

2.3. A formalização do contrato de compra e venda implica na imediata transferência de propriedade do bem ao COMPRADOR, não havendo a necessidade de celebração de termo aditivo para prorrogação, visto que não se trata de um contrato de prestação de serviços ou fornecimento contínuo.

2.4. Em caso de qualquer ajuste necessário ao contrato, este será promovido mediante a celebração de termo aditivo, respeitando sempre as condições previamente estabelecidas no edital do leilão e nas legislações pertinentes.

2.5. O contrato não poderá ser celebrado com o COMPRADOR caso este tenha sido penalizado com sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o poder público, observando as abrangências de aplicação.

3 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

3.1. A execução do objeto deste contrato observará as seguintes etapas:

3.1.1. Celebração do Contrato:

3.1.1.1. O presente contrato será formalmente celebrado após a apresentação pelo COMPRADOR do Termo de Quitação de Pagamento. Para tanto, o COMPRADOR deverá efetuar o pagamento integral do valor do arremate dentro do prazo estipulado na Ata de Leilão, assegurando assim a efetividade da compra e venda.

3.1.2. Transferência da Propriedade:

3.1.2.1. Uma vez celebrado o contrato, a Prefeitura Municipal de Fernandópolis/SP procederá à formalização da transferência da propriedade do bem imóvel arrematado, conforme os prazos e condições especificados na Ata de Leilão.



3.1.3. Entrega do Imóvel:

3.1.3.1. A entrega do imóvel será realizada somente após a confirmação do pagamento e a formalização do registro da transferência de propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Rotinas a serem cumpridas

3.2. O COMPRADOR deverá observar as seguintes rotinas durante a execução do contrato:

3.2.1. A documentação necessária para a transferência de propriedade deverá ser apresentada em sua totalidade e conforme as exigências legais;

3.2.2. O COMPRADOR é responsável por todas as despesas relacionadas ao registro e transferência do imóvel;

3.2.3. O imóvel deverá ser entregue livre de quaisquer ônus ou débitos, garantindo ao COMPRADOR a plena posse do bem;

3.2.4. O COMPRADOR deverá respeitar as condições de uso e ocupação do imóvel conforme estabelecido no edital do leilão e na legislação aplicável.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

3.3. A demanda do órgão está fundamentada nas condições de venda e entrega do bem, conforme descrito no edital do leilão.

Especificação da garantia do imóvel

3.4. O prazo de garantia do imóvel é aquele estabelecido na legislação pertinente, devendo o comprador assegurar que o imóvel atenda às condições de habitabilidade e uso estabelecidas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), quando aplicável.

Procedimentos de transição e finalização do contrato

3.5. Os procedimentos de finalização da compra e venda deverão ser realizados de forma célere, respeitando o prazo de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, e garantindo a responsabilidade do vendedor na entrega do imóvel conforme as condições estabelecidas.

4 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. O contrato deverá ser executado de forma fiel e rigorosa pelas partes, em conformidade com as cláusulas estabelecidas e com as disposições da Lei nº 14.133, de 2021. Cada parte será responsável pelas consequências de sua inexecução, total ou parcial.



4.2. Impedimentos e Suspensões:

4.2.1. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo período correspondente, mediante simples apostila que registre tais circunstâncias.

4.3. Comunicações:

4.3.1. As comunicações entre a Prefeitura Municipal de Fernandópolis/SP e a CONTRATADA deverão ser realizadas por escrito, sempre que exigido tal formalismo, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

4.4. Convocação de Representante:

4.4.1. O VENDEDOR poderá convocar um representante da COMPRADORA para a adoção de providências que necessitem de imediata atenção.

4.5. Reunião Inicial:

4.5.1. Após a assinatura do contrato, a Prefeitura poderá convocar o representante da CONTRATADA para uma reunião inicial, na qual será apresentado o plano de fiscalização. Este plano deverá incluir informações sobre as obrigações contratuais, os mecanismos de fiscalização, as estratégias para execução do objeto, o plano complementar de execução da CONTRATADA (quando houver), os métodos de aferição dos resultados e as sanções aplicáveis.

4.6. Preposto:

4.6.1. A CONTRATADA designará formalmente um preposto, antes do início da execução do contrato, indicando no instrumento os poderes e deveres relativos à execução do objeto. A Prefeitura poderá recusar, de forma justificada, a indicação ou a manutenção do preposto, cabendo à CONTRATADA designar outro profissional para o exercício das atividades.

4.7. Fiscalização:

4.7.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelos fiscais designados pela Prefeitura Municipal de Fernandópolis, conforme o artigo 117 da Lei nº 14.133, de 2021. O fiscal terá a responsabilidade de acompanhar todas as condições contratuais para assegurar os melhores resultados para a Administração, conforme o disposto na Lei Complementar Municipal nº 245, de 22 de dezembro de 2022.

4.8. Registro de Ocorrências:



4.8.1. O fiscal do contrato deverá registrar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução, detalhando as medidas necessárias para a regularização de eventuais faltas ou defeitos observados, conforme artigo 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021.

4.9. Notificações e Medidas Corretivas:

4.9.1. Identificando qualquer irregularidade, o fiscal emitirá notificações para a correção da execução, estabelecendo prazo adequado para que a CONTRATADA tome as medidas necessárias. O fiscal informará ao gestor do contrato sobre situações que demandem decisões que extrapolem sua competência.

4.10. Comunicação de Ocorrências:

4.10.1. Caso surjam eventos que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estipuladas, o fiscal deverá comunicar imediatamente o gestor do contrato. O término do contrato sob sua responsabilidade também deverá ser comunicado ao gestor em tempo hábil, visando a prorrogação ou renovação contratual.

4.11. Acompanhamento da Habilitação:

4.11.1. O fiscal do contrato será responsável por verificar a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA, acompanhará a execução, o pagamento, as garantias, as glosas, além da formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando documentos comprobatórios, se necessário.

4.12. Ações em Caso de Descumprimento:

4.12.1. No caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal deverá agir prontamente para a resolução do problema, reportando ao gestor do contrato quando as questões ultrapassarem sua competência.

4.13. Gestor do Contrato:

4.13.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização, contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, como ordem de serviço, registro de ocorrências e alterações contratuais. O gestor acompanhará os registros realizados pelos fiscais e as medidas adotadas, informando à autoridade superior aquelas que ultrapassarem sua competência.

4.14. Emissão de Relatórios:

4.14.1. O gestor do contrato emitirá documentos comprobatórios da avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento das obrigações contratuais, incluindo



menção ao desempenho da CONTRATADA e eventuais penalidades aplicadas. Um relatório final será elaborado com informações sobre a consecução dos objetivos que justificaram a contratação, assim como sugestões para aprimoramento das atividades da Administração.

5 – SUBCONTRATAÇÃO

5.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6 - DO PREÇO (art. 92, V)

6.1. O valor total da venda decorrente do leilão é de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), correspondente ao montante arrematado no leilão, já integralmente quitado pelo COMPRADOR.

6.2. Este valor inclui todas as despesas ordinárias, diretas e indiretas relacionadas à execução do objeto, abrangendo, mas não se limitando a, tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas de administração, frete, seguro e quaisquer outros custos necessários para o cumprimento integral do objeto da contratação.

6.3. Uma vez realizado o pagamento total do imóvel, não haverá valores adicionais a serem devidos ao VENDEDOR, exceto em caso de eventuais custos adicionais que possam surgir em decorrência de ajustes ou regularizações necessárias para a transferência do bem.

7 - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

7.1.1. O pagamento referente ao valor total da arrematação foi realizado pelo COMPRADOR, conforme evidenciado na documentação de quitação apresentada, no valor de R\$ 264.017,44 (duzentos e sessenta e quatro mil, dezessete reais e quarenta e quatro centavos)

7.2. Forma de pagamento

7.2.1. O pagamento foi efetuado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo VENDEDOR, considerando-se a data de pagamento o dia em que a ordem bancária foi emitida.

7.3. Retenção tributária

7.3.1. No momento do pagamento, será realizada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.4. Simples Nacional



7.4.1. O comprador que for regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

7.5. Retenção de Imposto de Renda na Fonte

7.5.1. O(s) licitante(s) vencedor(es) estão cientes de que, por força da Instrução Normativa RFB nº 2145/2023, poderá(ão) sofrer retenção do Imposto de Renda na Fonte, respeitando-se às alíquotas constantes no Anexo I da Instrução Normativa RFB nº 1234/2012, conforme a natureza do bem adquirido.

7.6. Demais condições

7.6.1. As demais condições referentes a este pagamento encontram-se definidas no Termo de Referência e/ou no Edital.

8 - REAJUSTE (art. 92, V)

8.1. Preço da Arrematação

8.1.1. O valor acordado na arrematação do leilão é fixo e irrevogável, correspondente ao montante pago pelo COMPRADOR no momento da arrematação.

8.2. Inclusão de Custos

8.2.1. Este valor inclui todas as despesas ordinárias, diretas e indiretas relacionadas à execução do objeto, abrangendo tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas de administração, frete, seguro e quaisquer outros custos necessários para o cumprimento integral do objeto da contratação.

8.3. Quitação Integral

8.3.1. O COMPRADOR confirma que já efetuou o pagamento integral do valor da arrematação, estando, portanto, todas as obrigações financeiras referentes a esta compra e venda quitadas.

9 - OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

São obrigações do Vendedor (Prefeitura):

9.1. Cumprimento das Obrigações



9.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Comprador (Licitante), de acordo com o contrato e seus anexos.

9.2. Recebimento do Pagamento

9.2.1. Receber o pagamento do valor total da arrematação do imóvel conforme estipulado no edital do leilão, antes de efetuar a transferência da propriedade.

9.3. Notificação de Irregularidades

9.3.1. Notificar o Comprador, por escrito, sobre vícios ou defeitos verificados no imóvel, para que sejam corrigidos ou reparados, conforme aplicável, às suas expensas.

9.4. Acompanhamento da Execução

9.4.1. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Comprador.

9.5. Sanções

9.5.1. Aplicar ao Comprador as sanções previstas na legislação aplicável e neste Contrato, em caso de descumprimento de obrigações.

9.6. Notificação de Descumprimento

9.6.1. Cientificar Câmara Permanente Processante de Apuração de Responsabilidade Contratual (CPPARC) sobre a adoção de medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Comprador.

9.7. Decisão sobre Solicitações

9.7.1. Emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, salvo as que forem manifestamente impertinentes ou protelatórias. A Administração terá o prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento, para decidir, admitida a prorrogação motivada por igual período.

9.8. Equilíbrio Econômico-Financeiro

9.8.1. Responder a eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo Comprador no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, quando aplicável.

9.9. Notificação das Garantias



9.9.1. Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

9.10. Alteração de Projeto

9.10.1. Comunicar o Comprador em caso de posterior alteração do projeto ou condições do leilão, conforme o art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.11. Responsabilidade

9.11.1. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Comprador com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Comprador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10 - OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

10.1. O Comprador deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de 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:

10.2. Manter Preposto: Manter preposto aceito pelo Vendedor para representá-lo nas questões relacionadas à execução deste contrato, se necessário.

10.3. Aceitação do Preposto: A indicação ou a manutenção do preposto do Comprador poderá ser recusada pelo Vendedor, desde que devidamente justificada.

10.4. Atender às Determinações: Atender às determinações regulares emitidas pelo Vendedor ou por sua autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

10.5. Pagamento: Realizar o pagamento do preço ajustado na forma e nos prazos estabelecidos neste contrato, incluindo eventuais taxas, impostos ou encargos.

10.6. Recebimento dos Bens: Efetuar o recebimento dos bens adquiridos, verificando a conformidade com as especificações do leilão, e comunicar ao Vendedor qualquer divergência encontrada.

10.7. Responsabilidade: Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da utilização dos bens adquiridos, conforme a legislação aplicável, incluindo eventuais custos de transporte e armazenagem.

10.8. Proibição de Contratação: Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o



terceiro grau, de dirigente do Vendedor ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

10.9. Documentação: Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o Comprador deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da aquisição, os seguintes documentos:

- a) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- b) Certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do Comprador;
- d) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

10.10. Cumprimento de Obrigações: Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Vendedor.

10.11. Comunicação de Ocorrências: Comunicar ao Vendedor, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente relacionado aos bens adquiridos.

10.12. Prestar Esclarecimentos: Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Vendedor, garantindo-lhe acesso, a qualquer tempo, aos documentos relativos à aquisição dos bens.

10.13. Cumprimento das Normas: Conduzir as atividades relacionadas ao objeto do contrato em estrita observância às normas da legislação pertinente, mantendo sempre em condições adequadas os bens adquiridos.

10.14. Sigilo das Informações: Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

10.15. Ônus de Equívoco: Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco na proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos.



10.16. Normas de Segurança: Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança estabelecidas pelo Vendedor, quando aplicável.

11 - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

11.1 Cumprimento da LGPD: As partes deverão observar a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), no tratamento de dados pessoais acessados em razão do leilão e do contrato de compra e venda que eventualmente será firmado.

11.2 Finalidade do Uso de Dados: Os dados pessoais obtidos deverão ser utilizados exclusivamente para as finalidades que justificaram seu acesso, respeitando os princípios de boa-fé e os requisitos do art. 6º da LGPD.

11.3 Proibição de Compartilhamento: É vedado o compartilhamento de dados pessoais com terceiros, salvo nas hipóteses permitidas por lei.

11.4 Comunicação de Subcontratações: O comprador deve informar à Administração, em até 5 (cinco) dias úteis, sobre contratos de suboperação firmados ou celebrados.

11.5 Eliminação de Dados: Ao final do tratamento dos dados, conforme art. 15 da LGPD, o comprador deverá eliminá-los, exceto nas hipóteses do art. 16 da LGPD, que incluem a necessidade de guarda de documentos para cumprimento de obrigações legais.

11.6 Treinamento e Orientação: O comprador deverá orientar e treinar seus empregados sobre as responsabilidades decorrentes da LGPD, exigindo o mesmo de suboperadores e subcontratados, mantendo-se responsável por sua observância.

11.7 Diligências do Vendedor: O Vendedor poderá realizar diligências para verificar o cumprimento desta cláusula, e o Comprador deverá atender a pedidos de comprovação prontamente.

11.8 Informações sobre Dados: O Comprador deverá fornecer, dentro do prazo estabelecido pelo Vendedor, informações sobre dados pessoais e eventuais descartes realizados.

11.9 Manutenção de Bancos de Dados: Os bancos de dados formados a partir deste contrato deverão ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registros de acesso rastreáveis (art. 37 da LGPD).



11.10 Alterações por Autoridade Competente: O contrato poderá ser alterado conforme recomendações da ANPD ou outras autoridades competentes sobre o tratamento de dados pessoais.

11.11 Comunicação de Contratos e Convênios: Os contratos e convênios previstos no § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

12 - GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

12.1 Infrações Administrativas: 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) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 Sanções: Serão aplicadas ao comprador que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência: Quando o comprador 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);
- b) Impedimento de Licitar e Contratar: Quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem 12.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- c) Declaração de Inidoneidade: Para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem 12.1, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).



12.3 Multa:

- a) Moratória: De 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- b) Compensatória: Para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 12.1, de 0,5% do valor do contrato;
- c) Compensatória: Para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 12.1, de 10% (dez por cento) do valor do contrato;
- d) Para a infração descrita na alínea “b” do subitem 12.1: A multa será de 30% (trinta por cento) do valor do contrato;
- e) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 12.1: A multa será de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato;
- f) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 12.1: A multa será de 5% (cinco por cento) do valor do contrato.

12.4 Obrigações de Reparação: 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).

12.5 Acúmulo de Sanções: Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.6 Direito de Defesa: 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).

12.7 Cobrança de Multas: 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 descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.8 Recolhimento de Multas: Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.9 Processo Administrativo: 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.

12.10 Considerações na Aplicação de Sanções: 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 Vendedor;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.11 Apuração de Infrações: 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 a autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.12 Desconsideração da Personalidade Jurídica: 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).

12.13 Atualização de Dados: 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).

12.14 Reabilitação: 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.



12.15 Compensação de Débitos: Os débitos do comprador para com o Vendedor, 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 comprador possua com o vendedor, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

13 - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. Extinção do Contrato: O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado.

13.2. Prorrogação da Vigência: Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, devendo o Vendedor providenciar a readequação do cronograma fixado.

13.3. Culpa do Comprador: Quando a não conclusão do contrato decorrer de culpa do Comprador:

13.3.1. O Comprador ficará constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as sanções administrativas;

13.3.2. O Vendedor poderá optar pela extinção do contrato, adotando as medidas legais para a continuidade da execução.

13.4. Motivos para Extinção: O contrato poderá ser extinto antes do cumprimento das obrigações, por motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, ou amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa. Nesta hipótese, aplicam-se os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.5. Alterações na Empresa: A alteração social ou a modificação da finalidade ou estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato. Mudanças que impliquem alteração da pessoa jurídica compradora deverão ser formalizadas por meio de termo aditivo.

13.6. Termo de Extinção: O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

13.7. Reconhecimento de Desequilíbrio Econômico-Financeiro: A extinção do contrato não impede o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro,



podendo ser concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.8. Vínculo com Dirigentes: O contrato poderá ser extinto se o Comprador mantiver vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade vendedora, ou com agente público que tenha atuado na licitação ou na fiscalização do contrato, ou que seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

14 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. Para atender às despesas decorrentes da alienação do imóvel objeto desta licitação, não há necessidade de reserva de dotação orçamentária, uma vez que a venda do bem gera receita ao Vendedor.

14.2. A receita proveniente da alienação será devidamente registrada e aplicada conforme as disposições legais pertinentes.

15 - DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo Vendedor, 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.

16 – ALTERAÇÕES

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

16.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do Vendedor, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato poderão ser realizados por simples apostila, dispensando a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

17 – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao Vendedor 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, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.



18 – FORO

18.1. É eleito o Foro da Comarca de Fernandópolis, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

Fernandópolis-SP, 20 de janeiro de 2025.

JOÃO PAULO SALES CANTARELLA
VENDEDOR
Prefeito Municipal

RUBENS SATO SANO
COMPRADOR

RICARDO NAOTO SANO
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1. CECÍLIA HENRIQUETA SINIBALDI AZADINHO
2. ELISEU DA SILVA PEREIRA NÉ