

LICITAÇÃO Nº 008/2025

LEILÃO ELETRÔNICO SEFAZ Nº 008/2025

O **MUNICÍPIO DO SALVADOR**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SEFAZ**, por intermédio de seu Leiloeiro Administrativo, designado pela Portaria nº 08/2024 de 02 de fevereiro de 2024, publicada no Diário Oficial do Município, torna público para conhecimento dos interessados que realizará licitação na modalidade **LEILÃO**, na forma eletrônica, com critério de julgamento de **MAIOR LANCE**, de acordo com as normas e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, aprovado por Parecer Jurídico da RPGMS/SEFAZ, no âmbito do Processo Administrativo nº 259249/2024- SEFAZ.

Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília – DF, e dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.

1. REGÊNCIA LEGAL

- 1.1. Lei Federal nº 14.133/2021;
- 1.2. Lei Municipal nº 3.293/1983;
- 1.3. Lei Municipal nº 4.484/1992, no que couber;
- 1.4. Lei Municipal nº 9.775/2023;
- 1.5. Decreto Municipal nº 38.170 /2024;
- 1.6. Decreto Municipal nº 29.525/2018;
- 1.7. Portaria SEFAZ nº 08/2024;
- 1.8. Portaria SEFAZ nº 09/2024.

2. OBJETO

2.1. A presente licitação tem como objeto a alienação de bem imóvel municipal, conforme a descrição e preços mínimos de arrematação constantes no relatório de bem imóvel que integra o ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL, deste Edital.

2.2 A caracterização e demais informações referentes ao imóvel indicado no item 2.1 encontram-se no ANEXO II – PROJETO BÁSICO.

2.3 O imóvel será alienado no estado de conservação e nas condições em que se encontra, ficando a cargo do(s) adquirente(s) as eventuais providências que sejam necessárias à desocupação ou regularização de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes, sendo-lhes facultada a visitação do imóvel mediante autorização.

2.3.1. Em caso de dificuldade de acesso ao imóvel, a visitação poderá ser formalizada por meio de solicitação a ser enviada para o e-mail coel_imoveis@sefaz.salvador.ba.gov.br, com antecedência de até 03 (três) dias úteis da data de sessão pública de leilão

correspondente ao imóvel de interesse.

2.4 O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontra. As áreas e dimensões do imóvel, constantes nos croquis e descrições deste Edital, são de caráter secundário e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização, redução de valor ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente, ainda que a diferença exceda 1/20 (um vinte avos).

2.4.1. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel serão resolvidas pelo(s) adquirente(s), sem ônus para o Município, porquanto as descrições constantes deste Edital e seus anexos obedecem às aquisições primitivas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

2.5. Existindo débito(s) relativo(s) a taxas, condomínios e/ou assemelhados, vinculados ao bem imóvel público, a SEFAZ poderá autorizar, expressamente, ao(s) futuro(s) adquirente(s) do imóvel que efetue a quitação desses débitos, ficando assegurado o seu ressarcimento após decisão exarada no competente processo administrativo com a comprovação do(s) recibo(s) de quitação.

2.6 Os leilões dos imóveis que integram o ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL deste Edital não importam, necessariamente, em proposta de contrato por parte da SEFAZ, podendo, justificadamente, ser revogada no todo ou em parte por interesse administrativo, ou anulado por ilegalidade, de ofício ou mediante provocação, bem como adiado o seu ato, sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.

2.7 A participação no procedimento licitatório implicará em aceitação plena e irrevogável das condições constantes deste Edital.

2.8 Correrão por conta do adquirente eventuais despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, referentes às custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV, taxas de laudêmio e foro, em caso de imóvel foreiro, etc.

2.9 Tratando-se de imóvel que necessite de regularização documental, tais como, desmembramento, remembramento, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno), todas as **providências** juntos aos cartórios e as despesas **decorrentes** correrão por conta do(s) adquirente(s).

2.10 O valor da arrematação do imóvel objeto da presente licitação será utilizado para efeitos fiscais.

2.11 Tratando-se de imóvel ocupado por permissionário, autorizatário, concessionário ou invasor, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de eventual indenização por acessões, benfeitorias e imissão de posse.

2.12 Caberá ao Licitante informar-se sobre regimes urbanísticos, alinhamentos, atividades permitidas, e outras normas próprias que condicionam e/ou restringem o uso e a ocupação do solo urbano em que se localiza o imóvel objeto da licitação, a serem obtidas junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDUR e observadas a Lei nº 9.148/2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador (LOUOS) e a Lei nº 9.069/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador (PDDU).

2.13 O fato de o(s) adquirente(s) não conhecer(em) devidamente o imóvel licitado e as condições em que se encontra não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

3. DA SESSÃO PÚBLICA

3.1 O LEILÃO ELETRÔNICO ocorrerá na data e horário abaixo indicados, por meio do site www.licitanet.com.br:

3.1.1 Início do acolhimento das propostas eletrônicas: A partir das 08h do dia 10/01/2025.

3.1.2 Fim do acolhimento das propostas eletrônicas: Até às 15h do dia 04/02/2025.

3.1.3 Início da Sessão Pública para Lances: A partir das 15h do dia 04/02/2025.

3.1.4 Fim da Sessão Pública para Lances: Até às 18h do dia 04/02/2025.

3.2 Caso não possa ser realizado na data estabelecida, o procedimento licitatório ocorrerá em data e horário a ser indicados expressamente pelo Leiloeiro Administrativo, servidor designado pela Portaria SEFAZ nº 08/2024 para conduzir o Leilão.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E CREDENCIAMENTO

4.1 Poderá participar do LEILÃO ELETRÔNICO qualquer pessoa física maior ou emancipada, ou jurídica, isolada ou conjuntamente, que preencham as condições de estabelecidas neste Edital e seus Anexos e desde que estejam devidamente cadastradas no site www.licitanet.com.br.

4.2 Os Licitante poderão fazer-se representar por procurador devidamente habilitado através de procuração original ou cópia autenticada, com poderes especiais para participar de licitações, por instrumento público ou particular com firma reconhecida.

4.3 Os interessados no certame devem solicitar o seu cadastro junto à plataforma, no mínimo, 03 (três) dias úteis antes do horário consignado para a abertura da sessão.

4.4 Caso o interessado cumpra os requisitos para exercer o direito de preferência, deverá indicar tal condição no ato do credenciamento, em campo específico disposto no site LICITANET.

4.5 Para acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar do leilão deverão dispor de chave de identificação e de senha pessoal e intransferível, obtidas junto ao site da LICITANET através do menu “Cadastrar – Arrematante/Leilão”.

4.6 Os custos pelo uso da Plataforma de Leilão Eletrônico, a título de utilização dos recursos da tecnologia da informação ficarão a cargo do interessado.

4.7 O Município não se responsabilizará por quaisquer situações adversas ocasionadas por requerimentos que tenham sido protocolados em período inferior ao estabelecido pelo item.

4.8 É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Município ou a LICITANET, qualquer responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

4.9 O credenciamento junto ao provedor do sistema implica para o interessado:

4.9.1 Presunção de capacidade técnica para realização das transações inerentes ao Leilão na forma eletrônica;

4.9.2 Obrigação pelas transações efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiros seus lances e propostas;

4.9.3 Dever de acompanhar as operações no sistema eletrônico, responsabilizando-se pelo ônus decorrentes da perda de negócios por inobservância de qualquer mensagem emitida pelo sistema eletrônico ou de sua desconexão.

4.10 As informações e/ou alterações relativas ao credenciamento e a outras dúvidas sobre o sistema poderão ser obtidas através da Central de Atendimento da LICITANET.

4.11 O interessado deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

4.12 É proibida a participação direta ou indireta na licitação:

4.12.1 De servidor da Prefeitura Municipal de Salvador, seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos, até o terceiro grau civil, consoante o estabelecido no inciso IV do art. 14 da Lei nº. 14.133/2021 e as pessoas que se encaixam nas hipóteses do art. 890 do Código de Processo Civil;

4.12.2 Dos casos previstos no art. 14, incisos III, IV, V e VI, da Lei nº 14.133, de 2021 e/ou sancionadas com as penas previstas nos incisos III ou IV do artigo 156 da Lei nº 14.133/2021;

4.12.3 De pessoas jurídicas que empreguem menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou menor de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

5. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

5.1 Será assegurado o direito de preferência ao Licitante que, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação, ou que esteja na condição de concessionário, permissionário ou autorizatário de uso dos bens públicos municipais, observadas as regras deste Edital, do Decreto 38.170/2024 e dos termos do art. 77 da Lei 14.133/2021, desde que:

a) a ocupação exercida seja superior a 05 (cinco) anos, devendo ser comprovada mediante a apresentação de no mínimo 02 (dois) documentos, daqueles listados no art. 23, do Decreto Municipal nº 38.170/2024.

b) as contraprestações devidas pelo uso do bem público municipal na condição de concessionário, permissionário ou autorizatário estejam em situação regular até a data fixada para a realização da sessão.

5.2 Será concedido o direito de preferência ao concessionário, permissionário ou autorizatário de uso dos bens públicos municipais que estejam com seus Termos vencidos, desde que atendidas a condição prevista nas alíneas a e b, do item 5.1, deste Edital.

5.3 O exercício do direito de preferência, disposto no art. 77, da Lei Federal 14.133/2021, deverá ser declarado previamente à sessão pública do leilão, em campo específico disponível no site www.licitanet.com.br.

6. DO RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS

6.1 A participação no Leilão dar-se-á por meio de digitação da senha privativa do Licitante e subsequente encaminhamento da proposta de preços, até o horário previsto no item 3.1.2, sob pena de inabilitação.

6.2. A proposta de preços deve ser formulada e enviada em formulário específico, exclusivamente por meio do site LICITANET.

6.2.1 A Licitante declarará em campo próprio da plataforma LICITANET:

I - a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

II - o pleno conhecimento e a aceitação das regras e das condições gerais constantes

do edital;

III - responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema diretamente ou por intermédio de seu representante, assumidas como firmes e verdadeiras;

IV - o direito de preferência, se houver.

6.3 O valor mínimo da oferta apresentada na proposta deverá considerar o valor pelo qual o bem imóvel foi avaliado, correspondente ao preço mínimo pelo qual o imóvel poderá ser alienado, conforme ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL.

6.4 O prazo de validade da proposta não será inferior a 60 (sessenta) dias, a contar da data da apresentação da mesma.

6.5 Os Licitante poderão retirar ou substituir a proposta até a abertura da sessão pública.

6.6 Após a entrega das propostas e abertura sessão, não será possível haver desistências, modificações ou substituições das propostas, ou de quaisquer outros documentos.

7. DA PROPOSTA DE PREÇO

7.1 A Proposta Comercial deve ser apresentada conforme o Modelo de Proposta de Preço estabelecido no ANEXO III deste Edital, observando o que se segue:

7.1.1 A Proposta de Preço deverá ser apresentada por escrito em língua portuguesa, grafada em R\$ (reais) e impressa por qualquer meio eletrônico em 01 (uma) via, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, contendo a descrição do bem ao qual se refere, devendo, ainda, ser datada e assinada pelo respectivo Licitante.

7.1.2. O Licitante indicará na Proposta de Preço, preferencialmente, o nome e endereço completos e números de telefone, bem como endereço eletrônico (e-mail), se houver, para fins de eventuais contatos, assim como dados de sua qualificação.

7.1.3 Não deverão estar incluídas no preço quaisquer despesas de operação que o Licitante possa vir a incorrer com a transação, inclusive tributos, encargos, emolumentos cartorários.

7.1.4 A Proposta de Preço deverá conter oferta firme e precisa sem alternativas de preços ou quaisquer condições ou vantagens que induzam o julgamento.

7.2 Ocorrendo discordância entre o valor numérico e o valor por extenso contidos na Proposta de Preço, prevalecerá o valor por extenso.

8. DA ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

8.1 A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico através do endereço www.licitanet.com.br, na data, horário indicados neste Edital.

8.2 A Sessão para recebimento dos documentos das proponentes participantes será pública e realizada em conformidade com o arcabouço jurídico, listado no item 1 deste Edital, seus demais itens, subitens e Anexos, e seguirá o disposto a seguir.

8.3 No dia, hora e local designados neste Edital e na presença sob a responsabilidade do Leiloeiro Administrativo e sua equipe de apoio, será realizado o Leilão.

8.4 O Sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Leiloeiro e os Licitantes.

9. DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

9.1 Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às exigências deste Edital e de seus Anexos, bem como, especificamente, as propostas:

- a) Que apresentem valor inferior ao estipulado na coluna “Valor Mínimo” da tabela apresentada no ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL deste Edital.
- b) Que condicionem suas ofertas a preços ou condições não previstas neste Edital ou a outras propostas;
- c) Que se refiram, simplesmente, a acréscimo sobre a maior oferta apresentada;
- d) Que contenham divergências de número, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais;
- e) Que estejam em desacordo com este Edital;
- f) Que se referirem aos imóveis não relacionados no ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL do presente Edital;
- g) Que forem apresentadas sem a assinatura do Licitante ou do seu representante legal;
- h) Que contenham mais de uma forma de pagamento para o imóvel.

9.2 O Licitante que apresentar mais de uma proposta inicial para o mesmo imóvel será considerada aquela de maior valor.

9.3 A decisão do Leiloeiro Administrativo e sua equipe de apoio que desclassificar qualquer proposta deverá ser fundamentada.

9.4 A irregularidade que não afete o conteúdo ou idoneidade do documento não constituirá causa de desclassificação.

9.5 As propostas classificadas serão selecionadas para a etapa de lances.

9.6 Da Sessão será emitido relatório, devendo constar os nomes dos Licitante e todas as ocorrências, inclusive eventuais manifestações dos Licitante.

10. DOS LANCES

10.1 Iniciada a etapa competitiva, os Licitante deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

10.2 O Lance deverá ser ofertado pelo valor unitário do item relacionado ao bem imóvel objeto do Leilão, conforme critérios estabelecidos no Edital.

10.3 O Lance ofertado é irrevogável e irretroatável, sendo que o usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que o lance não pode ser anulado e/ou cancelado em nenhuma hipótese.

10.4 Os Licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observado o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.

10.5 O Licitante somente poderá oferecer lance no valor superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

10.6 O Procedimento para envio dos Lances seguirá o modo de Disputa “ABERTO”, no qual os Licitante apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

10.6.1 A Etapa de lances da sessão pública terá duração de 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos 02 (dois) minutos do período de duração da sessão pública.

10.6.2 A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de 02 (dois) minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

10.6.3 Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances finais de classificação, conforme ordem crescente de valores.

10.7 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

10.8 Durante o transcurso da sessão pública, os Licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do Licitante.

10.9 Em caso de desconexão do Leiloeiro Administrativo, no decorrer da etapa competitiva do Leilão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos Licitantes

para a recepção dos Lances, retornando o Leiloeiro Administrativo, quando possível, sua atuação no certame sem prejuízos dos atos realizados antes da desconexão.

10.10 Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências no portal eletrônico, posto que a internet e o site são apenas facilitadores de oferta, devendo o participante verificar se os lances foram computados nos lotes de seu interesse.

10.11 Ao optar por esta forma de participação no Leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

10.12 Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Leiloeiro Administrativo persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas da comunicação do fato pelo Leiloeiro Administrativo aos participantes, através de mensagem enviada no chat do Sistema Eletrônico, cabendo ao Leiloeiro Administrativo informar data e horário para o reinício da sessão.

10.13 Caso o Licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

10.14 Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o desempate ocorrerá através de disputa final, hipótese em que os Licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação.

10.15 O Leiloeiro Administrativo solicitará ao Licitante mais bem classificado que, no prazo de 02 (duas) horas, envie por meio do sistema eletrônico a proposta adequada ao último lance ofertado, conforme modelo constante no Anexo III do Edital, devidamente assinada pelo representante legal do Licitante ou pelo procurador, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

10.16 Fica estabelecido o valor mínimo de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) de intervalo entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação a proposta que cobrir a melhor oferta.

10.17 A desistência em apresentar lance, quando for feita a convocação pelo Leiloeiro Administrativo, importará na exclusão da proponente da etapa de apresentação de lances, com a manutenção da última oferta por ela apresentada para efeito de ordenação das propostas. Caso todas as proponentes se recusem a apresentar lances, a ordem de classificação das propostas será mantida.

10.18 Não serão aceitos lances cujos valores forem menores ao último lance que tenha sido anteriormente ofertado pelo mesmo proponente, bem como 02 (dois) lances do mesmo valor.

10.19 Não poderá haver desistência dos lances apresentados, sob pena de aplicação das penalidades prevista no item 16.

10.20 A etapa de lances será considerada encerrada quando todos os proponentes declinarem da formulação de lances.

10.21 Esgotada a etapa de envio de lances, o Licitante que, declarou previamente o direito de preferência, nos termos do item 5 deste Edital, poderá apresentar uma nova oferta, que seja superior ao valor do maior lance apresentado na etapa que se encerrou, observados o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem imóvel.

10.22 Da sessão será gerado relatório contendo o registro dos proponentes e das propostas e lances apresentados, identificação do Leiloeiro Administrativo e sua equipe de apoio e fatos relevantes eventualmente ocorridos.

10.23 Ao arrematar o bem, o arrematante declara aceitar recebe-lo nas condições em que se encontra em local indicado e à disposição dos interessados, sendo que após a declaração do vencedor, o arrematante não poderá alegar desconhecimento do estado de conservação do bem, Anexo VI.

11. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

11.1 Declarada encerrada a etapa competitiva do Leilão, o Leiloeiro Administrativo procederá à classificação das propostas e em seguida examinará a aceitabilidade da primeira classificada, decidindo motivadamente.

11.2 O julgamento e a classificação das propostas serão realizados adotando-se o critério de **maior lance**, observadas as condições definidas neste Edital.

11.3 Será considerado vencedor o lance ou proposta que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar maior oferta, em reais.

11.4 Será desclassificado o arrematante que após a disputa de lances não apresentar os documentos abaixo exigidos, no prazo de 02 (duas) horas após o encerramento da sessão:

11.5 Em se tratando de pessoa física:

- a) Carteira de Identidade ou equivalente com foto e CPF (original ou cópia autenticada);
- b) Comprovante de residência;
- c) Comprovante de emancipação, quando for o caso (original ou cópia autenticada).

11.6 Em se tratando de pessoa jurídica:

- a) Contrato social, estatuto ou registro de firma individual, com suas alterações (original ou cópia autenticada);
- b) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica - CNPJ;
- c) Carteira de Identidade ou equivalente com foto, CPF e comprovante de residência do representante da pessoa jurídica (original ou cópia autenticada);
- d) Instrumento legal que estabelece poderes ao representante da pessoa jurídica: ata da assembleia que elegeu a última Diretoria, no caso de sociedade anônima, procuração pública, ou documento assemelhado (original ou cópia autenticada).

11.7 É obrigatório a apresentação de Declaração de que não está impedido de participar da licitação, em conformidade com o modelo disposto no ANEXO VI;

11.8 É obrigatório a apresentação de Declaração de Direito de Preferência, em conformidade com o modelo disposto no ANEXO VII, quando for o caso.

11.9 O Leiloeiro Administrativo poderá pedir, a qualquer tempo, a exibição do original dos documentos apresentados.

11.10 Todos os documentos expedidos pelo proponente deverão estar subscritos pelo próprio, por seu representante legal ou procurador, com identificação clara do subscritor.

11.11 Caso os documentos/propostas sejam assinados por procurador, deverá o proponente apresentar junto com sua proposta a procuração com poderes específicos para este fim, devidamente assinada pelo representante legal da instituição, acompanhada do respectivo ato constitutivo, estatuto ou contrato social, devidamente autenticados.

11.12 Serão desclassificados os proponentes que apresentarem documentação incompleta ou com borrões, rasuras, ou incorreções e que não atenderem às exigências deste Edital.

11.13 Os documentos deverão estar com prazo vigente, à exceção daqueles que por sua natureza não contenham validade. Se esse prazo não constar de lei específica ou do próprio documento, será considerado o prazo de validade de 90 (noventa) dias a partir da data da sua expedição.

12. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

12.1 Verificada a aceitabilidade da melhor oferta, esta será declarada vencedora pelo Leiloeiro Administrativo, se não houver recurso.

12.2 A adjudicação do objeto e a homologação da licitação é de responsabilidade da Secretária Municipal da Fazenda.

12.3 Em caso de desistência do Licitante vencedor, o Leiloeiro Administrativo convocará os Licitantes remanescentes na ordem de classificação, conforme prevê o parágrafo segundo do artigo 90 da Lei 14.133/2021.

13. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

13.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidade na aplicação da Lei, devendo se manifestar pelo site www.licitanet.com.br em até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura do certame, devendo o Leiloeiro Administrativo julgar e responder à impugnação em até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, conforme previsto no art. 164 da Lei 14.133/2021.

13.2 Decairá do direito de impugnar os termos do presente Edital de licitação, perante a Administração, o Licitante que não o fizer até o terceiro dia útil que anteceder a abertura da sessão.

13.3 A impugnação feita tempestivamente pelo Licitante não o impedirá de participar do processo licitatório até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

13.4 Caberá ao Leiloeiro Administrativo decidir sobre a impugnação no prazo estabelecido no item 13.1, e apresentar as respostas no site www.licitanet.com.br.

13.5 As retificações do Edital, por iniciativa oficial ou provocada por eventuais impugnações, obrigarão a todas as proponentes e serão divulgados pela imprensa da mesma forma que o presente Edital, reabrindo-se os prazos inicialmente estabelecidos, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

13.6 Serão admitidos os recursos previstos no art. 165, da Lei 14.133/2021.

13.6.1 A intenção de recorrer deverá ser manifestada ineditamente em até 10 (dez) minutos exclusivamente no sistema eletrônico, sob pena de preclusão.

13.6.2 Os recursos deverão ser apresentados em até 03 (três) dias úteis, a partir da intenção de recorrer e as contrarrazões deverão ser apresentadas em até 03 (três) dias úteis contados a partir do fim do prazo recursal.

13.7 Os recursos terão efeito suspensivo.

13.8 O acolhimento de recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

13.9 Os recursos e contrarrazões de recurso deverão ser apresentados no site www.licitanet.com.br a qual o Leiloeiro Administrativo deverá receber, examinar e submeter à autoridade competente que decidirá sobre a sua pertinência.

13.10 No campo “Esclarecimentos do Edital” no site da LICITANET, serão disponibilizadas, além das respostas às consultas e questionamentos, todas as informações que o Leiloeiro Administrativo julgar importantes, razão pela qual as empresas interessadas deverão consultá-lo frequentemente durante todo o certame.

13.11 O Leiloeiro Administrativo poderá, em sessão, reconsiderar sua decisão, fazendo constar em ata os fundamentos devidos. Não havendo reconsideração o Leiloeiro Administrativo deverá encaminhar os recursos, devidamente instruídos, à autoridade superior para decisão, observado os prazos legais.

13.12 Não serão conhecidos os recursos e as impugnações apresentados após os respectivos prazos legais.

13.13 Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados na sede da Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ, localizada no Edf. Jorge Lins Freire, situado na Rua das Vassouras, nº 01, 3º andar, Centro Histórico, Salvador-BA – CEP 40.026-048.

14. DO PAGAMENTO

14.1 O pagamento referente à aquisição dos imóveis descritos no ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL deste Edital poderá ser:

- a) À VISTA; ou
- b) PARCELADO.

14.1.1 Em quaisquer das hipóteses, o Licitante pagará, até o primeiro dia útil subsequente à sessão em que seja declarado vencedor, SINAL correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, a ser pago na rede bancária autorizada.

14.2 No caso de pagamento à VISTA, o Licitante vencedor pagará, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da publicação do resultado do certame, o valor ofertado, descontado o valor de pagamento do sinal, através de DAM a ser pago na rede bancária autorizada.

14.3 Os DAMs referidos nos subitens 14.1.1 e 14.2 serão emitidos pelo Leiloeiro Administrativo e/ou sua equipe de apoio, através do Sistema de Licitação – LIC e disponibilizado por e-mail ao Licitante vencedor.

14.4 No caso de pagamento parcelado, o Licitante vencedor poderá optar por realizar o pagamento devido do valor ofertado, descontado o valor de pagamento do sinal, em até 12 (doze) parcelas mensais.

14.4.1 Caso o Licitante vencedor opte pelo pagamento parcelado, a primeira parcela terá vencimento no 10º (décimo) dia útil, a contar da publicação do resultado do certame. Não

será admitido, sob qualquer hipótese, o pagamento intempestivo da primeira parcela, sob pena de perder o SINAL, em favor da SEFAZ, observado o disposto no subitem 14.1.1 deste Edital;

14.4.2 As parcelas seguintes terão seu vencimento no dia 20 (vinte) dos meses subsequentes e serão acrescidas da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA mais juros de financiamento, calculados pela Tabela Price, até o limite de 1% a.m. (um por cento ao mês), sobre cada parcela, acumulados mensalmente, a contar da publicação do resultado da licitação.

14.4.3. O Licitante vencedor receberá por e-mail o Documento de Arrecadação Municipal - DAM para pagamento das parcelas correspondentes, com no mínimo de 10 (dez) dias de antecedência da data de vencimento, enviado pelo seguinte endereço de correio eletrônico: coel_imoveis@sefaz.salvador.ba.gov.br.

14.4.4 Aplicar-se-ão às parcelas em atraso, o disposto no item 14.4.2, mais multa de mora de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, limitado ao máximo de 20% (vinte por cento).

14.5. A Escritura Pública de Compra e Venda só será assinada e lavrada após a quitação integral do valor ofertado.

14.5.1 Quando o imóvel possuir matrícula individualizada, a Escritura de Compra e Venda será lavrada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de quitação integral do valor ofertado.

14.6 Caso o imóvel não possua matrícula individualizada aberta perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, caberá a Coordenadoria de Administração do Patrimônio Imobiliário – CAP, da Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ adotar todas as providências necessárias à abertura da matrícula correspondente, ficando assegurado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para tal, contados da data da publicação do resultado da licitação.

14.6.1. Na hipótese do item 14.6, a Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser lavrada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da obtenção da matrícula individualizada do imóvel, caso o valor ofertado já esteja integralmente quitado.

14.6.2 Os prazos estabelecidos nos itens 14.5,1; 14.6 e 14.6.1 poderão ser prorrogados, diante de eventuais exigências requeridas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

14.7 Os interessados que desejarem usar FINANCIAMENTO BANCÁRIO deverão dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha para se inteirarem das condições e providências necessárias, antes do prazo estipulado para entrega de proposta no LEILÃO ELETRÔNICO.

14.8 A quantia ofertada pelo Licitante para pagamento com FINANCIAMENTO BANCÁRIO será de sua inteira responsabilidade, sujeitando-se as condições e regras do agente financeiro e ao prazo de pagamento estipulado nos itens 14.1.1 e 14.2 bem como às penalidades impostas por este Edital.

15. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

15.1. Após a realização do pagamento à vista ou da primeira parcela, conforme 14.1.1 e 14.2, o Licitante vencedor será convocado para, no prazo de até 03 (três) dias úteis, assinar a Promessa Irretratável de Compra e Venda, consoante modelos constantes dos ANEXOS IV e V, conforme o caso.

15.2. As escrituras obedecerão às minutas dos Cartórios de Notas, da Comarca de Salvador, exceto no caso de utilização de FINANCIAMENTO BANCÁRIO, hipótese em que a escritura será elaborada pelo agente financeiro.

15.3. Correrão à conta do adquirente eventuais despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

15.4 Caberá à SEFAZ disponibilizar ao Licitante vencedor informações para obtenção da documentação abaixo relacionada nos casos de FINANCIAMENTO BANCÁRIO, obedecido aos prazos estipulados no Edital:

- a) Certidão de Matrícula com Ônus Reais, ressalvada a hipótese do item 2.4;
- b) Certidão Negativa de débito Condominial, no que couber;
- c) Certidão Negativa de Tributos Estadual e Dívida Ativa Estadual;
- d) Inscrição do CNPJ/MF;
- e) Certidão Negativa de débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- f) Cópia dos documentos pessoais do representante da SEFAZ (Carteira de Identidade ou equivalente, CPF/MF e comprovante de residência);
- g) Instrumento legal que estabelece poderes ao representante da SEFAZ.

15.5 A SEFAZ, por ocasião da assinatura do instrumento firmado entre o adquirente e a instituição financeira, na qualidade de Vendedor, não assume quaisquer obrigações que não as decorrentes deste Edital.

15.6 Antes das correspondentes assinaturas, a Escritura Pública de Compra e Venda e/ou o instrumento relativo ao FINANCIAMENTO BANCÁRIO, elaborado pelo agente financeiro, será objeto de análise da Procuradoria do Município de Salvador.

15.7 Caberá ao adquirente à iniciativa das providências necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção das guias e documentos exigíveis, momento em que deverá comprovar o recolhimento do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV.

15.8 Lavrada a escritura, o adquirente deverá fornecer à SEFAZ, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis a critério desta, desde que devidamente justificada, cópia autenticada da mesma, bem como da Certidão do Cartório de Registro de Imóveis – CRI de que conste a matrícula atualizada do imóvel.

16. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1 Uma vez pago o preço integral e lavrada a escritura, o adquirente deverá apresentar a Coordenadoria de Administração do Patrimônio Imobiliário – CAP da Secretaria Municipal da Fazenda – SEFAZ, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do encerramento da escritura no Cartório de Notas, a Certidão da matrícula contendo o registro da Escritura de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis – CRI competente, sob pena de incidir em multa no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do sinal, a ser recolhida em favor da SEFAZ.

16.2 Perderá o SINAL, em favor da SEFAZ, o Licitante vencedor que:

a) deixar de efetuar, no prazo fixado:

a.1) o pagamento de que trata o item 14.2; ou

a.2) o pagamento da primeira parcela na forma estabelecida no item 14.4.1;

b) não assinar a Promessa Irretratável de Compra e Venda do imóvel no dia, hora e local estabelecidos pela SEFAZ;

c) atrasar, por mais de 90 (noventa) dias, o pagamento de quaisquer das parcelas, exceto a primeira, no caso de pagamento parcelado;

d) desistir da aquisição.

16.3 É facultado ao Licitante vencedor apresentar justificativa no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar do término do prazo previsto na alínea “c”, do item 16.2, detalhando e comprovando os motivos que deram causa ao seu descumprimento, cabendo à CAP/SEFAZ acolher ou rejeitar a justificativa.

16.4 Nas hipóteses previstas nas alíneas do item 16.2, o negócio reputar-se-á desfeito de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, autorizando a Administração, através do Leiloeiro Administrativo, a convocar os Licitante remanescentes na ordem de classificação, conforme prevê o §2º do artigo 90 da Lei nº 14.133/2021.

16.5. Ocorrendo a situação prevista no item 16.4, as parcelas eventualmente pagas serão devolvidas ao Licitante vencedor sem atualização monetária.

16.7 O Licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas infrações administrativas, conforme art. 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Nenhuma indenização ou ressarcimento será devido aos proponentes pela elaboração de proposta, lances ou apresentação de documentos relativos a esta licitação.

17.2 O LEILÃO ELETRÔNICO a que se refere o presente Edital poderá ser adiado ou revogado por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulado, não cabendo aos participantes qualquer direito a reclamação ou indenização por estes motivos.

17.3 O Leiloeiro Administrativo poderá subsidiar-se em pareceres emitidos por técnicos ou especialistas no assunto objeto desta licitação.

17.4 Os pedidos de informações e os esclarecimentos de dúvidas sobre o Edital deverão ser realizados no site www.licitanet.com.br, em até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

17.5 Fica a proponente ciente de que a simples apresentação de proposta implica na aceitação de todas as condições deste Edital e seus Anexos.

17.6 As proponentes devem ter pleno conhecimento de todas as disposições constantes do Edital, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da formulação de sua proposta ou do perfeito cumprimento do Instrumento de Contrato.

17.7 As proponentes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.

17.8 Os prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos somente se iniciam e terminam em dias úteis no Município do Salvador, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o do vencimento.

17.9 Os casos omissos e as dúvidas surgidas serão resolvidos pelo Leiloeiro Administrativo.

17.10 É facultada ao Leiloeiro Administrativo ou a autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão pública.

18. DO FORO

18.1 Fica eleito o foro do Município do Salvador para dirimir quaisquer questões, dúvidas ou demandas referentes à execução do objeto desta licitação e adjudicação dela decorrente.

19. ANEXOS INTEGRANTES DESTE EDITAL

19.1 Integram o presente Edital os seguintes anexos:

ANEXO I – RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL

ANEXO II – PROJETO BÁSICO

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

ANEXO IV – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA
IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA À VISTA (PAGAMENTO À VISTA)

ANEXO V – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA
IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA (PAGAMENTO A PRAZO)

ANEXO VI – DECLARAÇÃO QUE NÃO ESTÁ IMPEDIDO DE PARTICIPAR
DESTA LICITAÇÃO

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

Salvador, 08 de janeiro de 2025.

Robson dos Anjos Freitas
Leiloeiro Administrativo

LICITAÇÃO Nº 008/2025

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 008/2025

ANEXO I

RELATÓRIO DE BEM IMÓVEL

ID	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO	MATRÍCULA / REGISTRO IMÓVEL - RI	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
C038	Área localizada na Avenida Paulo VI (codlog 2870-3), Itaigara, Salvador - BA, medindo 7.600,00m².	R\$ 18.000.000,00	16.446 3º RI (REVERSÃO DA DOAÇÃO)	995.623-9

LICITAÇÃO Nº 008/2025

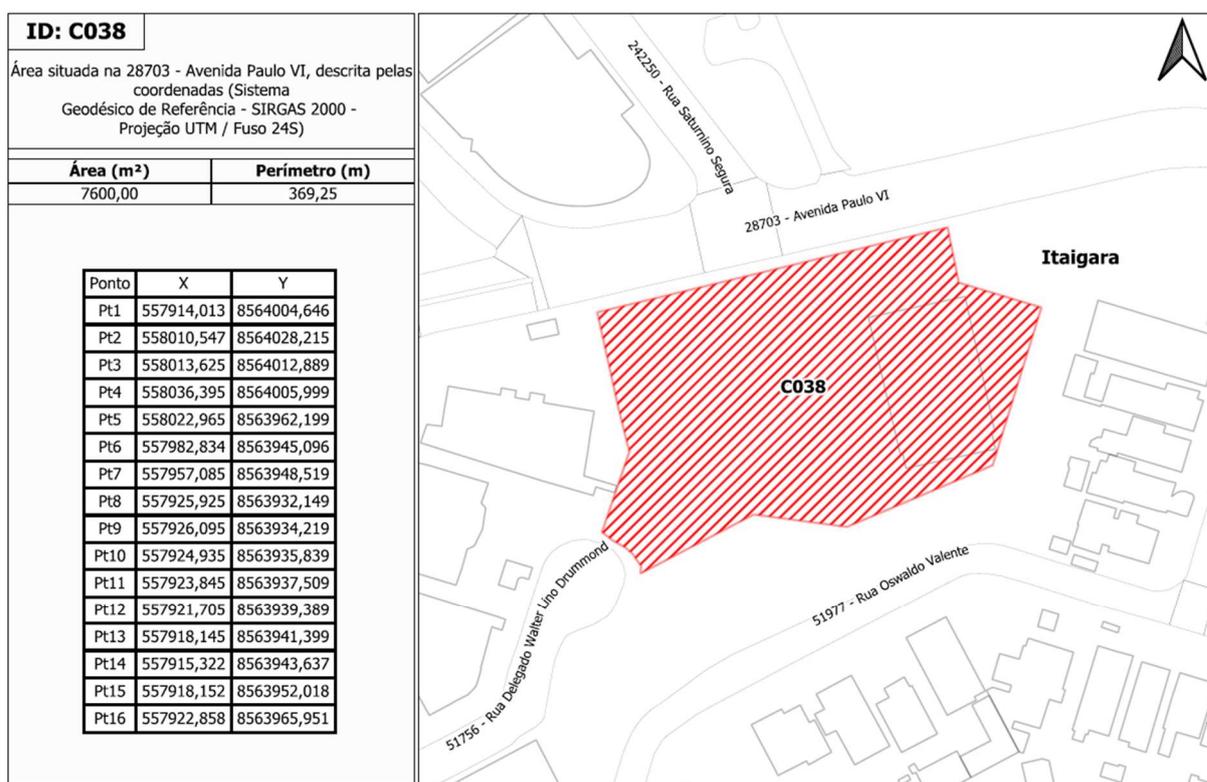
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 008/2025

ANEXO II

PROJETO BÁSICO

I) OBJETO

1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – ID C038 – AVENIDA PAULO VI (CODLOG 2870-3), ITAIGARA, SALVADOR, BAHIA



ÁREAS ALIENÁVEIS - PROJETO IV

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
SEFAZ - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
CAP - Coordenadoria de Administração do Patrimônio Imobiliário
MAPA DE LOCALIZAÇÃO
Sistema Cartográfico e Cadastral do Município de Salvador
Projeção: UTM - Zona24S - SIRGAS 2000



1.1 Perímetro da área ID C038

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **Pt01**, de coordenadas N **8564004.646 m** e E **557914.013 m**, Datum SIRGAS 2000 com Meridiano Central -39, localizado a Avenida Paulo VI, Itaipara, do município de Salvador, no Estado da Bahia; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **76°16'45.54"** e **99.37 m**; até o vértice **Pt02**,

de coordenadas **N 8564028.215 m** e **E 558010.547 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **196°10'25.92"** e **15.63 m**; até o vértice **Pt03**, de coordenadas **N 8564012.889 m** e **E 558013.625 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **106°50'7.01"** e **23.79 m**; até o vértice **Pt04**, de coordenadas **N 8564005.999 m** e **E 558036.395 m**; deste, segue confrontando com , com os seguintes azimute plano e distância: **197°02'48.20"** e **45.81 m**; até o vértice **Pt05**, de coordenadas **N 8563962.199 m** e **E 558022.965 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **246°55'5.58"** e **43.62 m**; até o vértice **Pt06**, de coordenadas **N 8563945.096 m** e **E 557982.834 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **277°34'13.92"** e **25.98 m**; até o vértice **Pt07**, de coordenadas **N 8563948.519 m** e **E 557957.085 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **242°17'4.82"** e **35.20 m**; até o vértice **Pt08**, de coordenadas **N 8563932.149 m** e **E 557925.925 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **4°41'41.69"** e **2.08 m**; até o vértice **Pt09**, de coordenadas **N 8563934.219 m** e **E 557926.095 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **324°23'43.68"** e **1.99 m**; até o vértice **Pt10**, de coordenadas **N 8563935.839 m** e **E 557924.935 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **326°52'3.83"** e **1.99 m**; até o vértice **Pt11**, de coordenadas **N 8563937.509 m** e **E 557923.845 m**; deste com os seguintes azimute plano e distância: **311°17'58.04"** e **2.85 m**; até o vértice **Pt12**, de coordenadas **N 8563939.389 m** e **E 557921.705 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **299°26'57.72"** e **4.09 m**; até o vértice **Pt13**, de coordenadas **N 8563941.399 m** e **E 557918.145 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **308°24'28.65"** e **3.60 m**; até o vértice **Pt14**, de coordenadas **N 8563943.637 m** e **E 557915.322 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **18°39'36.17"** e **8.85 m**; até o vértice **Pt15**, de coordenadas **N 8563952.018 m** e **E 557918.152 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **18°39'37.94"** e **14.71 m**; até o vértice **Pt16**, de coordenadas **N 8563965.951 m** e **E 557922.858 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **347°07'29.46"** e **39.69 m**; até o vértice **Pt01**, de coordenadas **N 8564004.646 m** e **E 557914.013 m**, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, de coordenadas E (m) e N (m), encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram

calculados no plano de projeção UTM.

1.2 Cadastro Imobiliário

O referido imóvel está inscrito no Cadastro Imobiliário do Município de Salvador sob o número 995.623-9.

1.3 Fotos



II) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. O preço mínimo calculado para alienação do imóvel público, objeto deste edital, foi apurado com base em valor de mercado, estabelecido em avaliação específica, com emissão de laudo técnico, elaborado pela Comissão de Avaliação, instituída pela Portaria SEAZ nº 09/2024, considerando as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, cujo detalhamento encontra-se disponível nos autos do processo administrativo SEFAZ nº 242103/2024.

Para determinação do preço mínimo foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, indicado no item 6.6 da NBR-14.653-1/2019 - Norma Brasileira da ABNT para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, cuja aplicação possui procedimento próprio e específico, definido nos termos do item 8.2.1 da NBR 14.653-2/2011.

O método comparativo direto de dados de mercado fixa o valor de mercado do bem imóvel, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, ou seja, os modelos, tratados cientificamente, que contemplam as variáveis relevantes e que melhor explicam a avaliação do bem, levando em consideração o comportamento de mercado naquele momento, conforme definição contida no item 7.2.1, da NBR-14.653-1/2019.

Por fim, registra-se que as amostras utilizadas no modelo supracitado são coletadas, por meio de consultas e pesquisas obtidas no mercado e referenciadas, em quantidades suficientes que permitam o tratamento dos dados, por meio de inferência estatística, a partir do uso do software TS-Sisreg.

2. Dessa forma, o valor da avaliação do bem deve ser o valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta, conforme tabela abaixo:

ID	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
C038	Área localizada na Avenida Paulo VI (codlog 2870-3), Itaigara, Salvador - BA, medindo 7.600,00m².	R\$ 18.000.000,00

III) VISTORIA

1. O bem será franqueado para vistoria no endereço do imóvel.

ID	BAIRRO	ENDEREÇO
C038	Itaigara	2870-3 Avenida Paulo VI

2. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o COMPRADOR não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem, cabendo, portanto, a verificação, pelo interessado, no ato da vistoria.

IV. DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL

Os documentos relativos ao imóvel público municipal possuem matrícula registrada nos seus respectivos Cartórios de Registro de Imóveis de Salvador, em consonância com a circunscrição de competência da localização correspondente do bem imóvel.

MATRÍCULA 16446

3ºRI

ID C038

LICITAÇÃO Nº 008/2025

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 008/2025
ANEXO III**

MODELO DA PROPOSTA DE PREÇO

1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:	
Endereço: Bairro: Cidade: País:	

2) PROPONENTE:	
(PESSOA FÍSICA): Nome: CPF: Cart. de Ident. Nº: Órgão Exp./Data Exp.: Naturalidade: Profissão: Endereço:	(PESSOA JURÍDICA): Razão Social: CNPJ: Endereço: Dados do Representante Legal: Nome: CPF: Cart. de Ident. Nº: Órgão Exp./Data Exp.: Naturalidade: Profissão:

3) VALOR PROPOSTO PARA O IMÓVEL:
R\$(.....)
Forma de pagamento: () À vista () Parcelado – quantidade de parcelas ____ (_____), observado o item 14.4
Validade: 60 (sessenta) dias, excluindo-se os prazos de recursos administrativos.

Declaro que conheço e aceito todas as condições e exigências constantes do Edital de Licitação e seus anexos da presente no **LEILÃO ELETRÔNICO**.

Salvador/BA, de de 2025.

LICITAÇÃO Nº 008/2025

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 008/2025

ANEXO IV

**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE
PROMESSA IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA
(PAGAMENTO A VISTA)**

PROMITENTE VENDEDOR: MUNICÍPIO DE SALVADOR, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 13.927.801/0001-49, neste ato representado pela Exma. Secretária Municipal da Fazenda, xxxxxxxxx, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxx, conforme delegação de competência contida no art. 15, do Regimento Interno da SEFAZ, Decreto nº 29.796, de 05 de junho, de 2018.

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

As partes acima qualificadas, em conformidade com o **LEILÃO ELETRÔNICO Nº 008/2025 - SEFAZ**, realizado na sessão pública de xx, xx, de 2025, no âmbito do Processo Administrativo nº 259249/2024, cujo resultado foi publicado no Diário Oficial do Município de Salvador xx.xx.xxxx, têm, entre si, justo e contratado a presente **PROMESSA IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA**, que se regerá pela cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - TITULARIDADE E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1. O **PROMITENTE VENDEDOR** é titular da propriedade plena do imóvel a seguir descrito, identificado e caracterizado:

Endereço: Bairro: Cidade: SALVADOR, BAHIA, País: BRASIL.

CLÁUSULA SEGUNDA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PREÇO DO IMÓVEL

2. O **PROMITENTE VENDEDOR**, de um lado, obriga-se a vender e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, de outro, obriga-se a comprar o imóvel descrito na Cláusula Primeira, no

estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ (.....) (reais), à vista.

2.1 A presente promessa de compra e venda é firmada em caráter irrevogável.

2.2 O pagamento de que trata o item 2 foi realizado na data de ____/____/____, no que diz respeito ao Sinal no montante de 10% referente ao valor total do bem objeto do item 1, e na data de ____/____/____, no que diz respeito ao valor remanescente da oferta.

CLÁUSULA TERCEIRA - IMISSÃO NA POSSE:

3. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** fica por este documento imitado na posse do imóvel no estado em que se encontra, transferindo-lhe o **PROMITENTE VENDEDOR**, toda a posse, o domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora prometido a venda, obrigando-se a fazer esta promessa de compra e venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo pela evicção de direito.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÃO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que:

- a) Aceita que o imóvel ora prometido à venda o é em caráter “AD CORPUS” e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontra. A área e dimensões do imóvel, constantes nos croquis e descrições do Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ**, são de caráter secundário e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** exigir complemento de área, indenização, redução de valor ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente, ainda que a diferença exceda 1/20 (um vinte avos). Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel serão resolvidas pelo adquirente, sem ônus para a SEFAZ, porquanto as descrições constantes do Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ** obedecem às aquisições primitivas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.
- b) Conhece perfeitamente o estado e as condições em que se encontra o imóvel objeto desta promessa, e assim o aceita para nada mais reclamar, a qualquer tempo, seja a que título for.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

Obriga-se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a:

- a) Arcar com eventuais despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, referentes as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, o Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITIV-, taxas de laudêmio e foro, em caso de imóveis foreiros, etc.

- b) Tratando-se de imóvel que necessite de regularização documental, tais como, retificação, desmembramento, remembramento, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno), todas as **providências** juntos aos cartórios e as despesas **decorrentes** correrão por conta do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.
- c) Tratando-se de imóvel ocupado por permissionário ou invasor, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se declara informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse.
- d) O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá arcar com todas as despesas relativas ao bem adquirido após a imissão na posse, tais como despesas condominiais, de água, luz, parcelas do IPTU e demais tributos incidentes.

CLÁUSULA SEXTA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ

6. A presente promessa vincula-se ao Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ**, cujas regras, condições, sanções e demais disposições ficam incorporados ao presente instrumento independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

7. Fica eleito o foro da cidade de Salvador/BA para dirimir qualquer divergência oriunda desta promessa de compra e venda.

Salvador, xx de janeiro de 2025.

MUNICÍPIO DE SALVADOR
PROMITENTE VENDEDOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMISSÁRIO COMPRADOR

Testemunhas:

1) _____
Nome:
CPF:

2) _____
Nome:
CPF:

LICITAÇÃO Nº 008/2025

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ

ANEXO V

**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE
PROMESSA IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA
(PAGAMENTO A PRAZO)**

PROMITENTE VENDEDOR: MUNICÍPIO DE SALVADOR, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 13.927.801/0001-49, neste ato representado pela Exma. Secretária Municipal da Fazenda, xxxxxxxxxxxx, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxx, conforme delegação de competência contida no art. 15, do Regimento Interno da SEFAZ, Decreto nº 29.796, de 05 de junho, de 2018.

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

As partes acima qualificadas, em conformidade com o **LEILÃO ELETRÔNICO Nº 008/2025 - SEFAZ**, realizada no Processo Administrativo nº 259249/2024, cujo resultado foi publicado no Diário Oficial do Município de Salvador, têm, entre si, justo e contratado a presente **PROMESSA IRRETRATÁVEL DE COMPRA E VENDA**, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - TITULARIDADE E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1. O **PROMITENTE VENDEDOR** é titular da propriedade plena do imóvel a seguir descrito, identificado e caracterizado:

Endereço:
Bairro:
Cidade: SALVADOR
País: BRASIL

CLÁUSULA SEGUNDA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PREÇO DO IMÓVEL

2. O **PROMITENTE VENDEDOR**, de um lado, obriga-se a vender e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, de outro, obriga-se a comprar o imóvel descrito na Cláusula Primeira, no estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ (.....) (reais), a ser pago do seguinte modo: a) Sinal no valor de R\$ _____ (reais), pago n5a data de ____/____/____; e o valor remanescente da oferta em ____ (____) parcelas, tendo sido a primeira parcela paga em ____/____/____.

2.1 A presente promessa de compra e venda é firmada em caráter irrevogável.

2.2 O vencimento das parcelas vincendas ocorrerá sempre no dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao pagamento da primeira parcela.

2.3 As parcelas vincendas serão acrescidas da variação do IPCA mais juros de financiamento, calculados pela Tabela Price, até o limite de 1% a.m. (um por cento ao mês), sobre cada parcela, acumulados mensalmente, a contar da publicação do resultado da licitação.

2.4 Para efeito de pagamento das parcelas de que trata o item 2.3, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** receberá tempestivamente o DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL - DAM pela Coordenadoria de Administração do Patrimônio Imobiliário – CAP/SEFAZ através do e-mail coel_imoveis@sefaz.salvador.ba.gov.br.

2.5 Fica, desde logo, convencionado que aplicar-se-ão às parcelas em atraso, com exceção da primeira, o disposto no item 2.3 mais multa de mora de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, limitado ao máximo de 20% (vinte por cento), sem prejuízo do disposto no item 17.3, alínea “b”, do Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ**;

CLÁUSULA TERCEIRA - IMISSÃO NA POSSE:

3. O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** entra desde já na posse provisória do imóvel, exercendo-a a título precário, até final pagamento do preço convencionado, correndo por sua conta desta data em diante todos os impostos, taxas e demais ônus que sobre ele normalmente incidam ou venham a incidir.

3.1 Uma vez quitado integralmente o preço ajustado na Cláusula Segunda, será lavrada Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel e ato contínuo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será imitado definitivamente na posse do imóvel no estado em que se encontrar, transferindo-lhe o **PROMITENTE VENDEDOR**, toda a posse, o domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora prometido vendido, obrigando-se a fazer esta venda sempre boa firme e valiosa a todo tempo, respondendo pela evicção de direito.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÃO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

4. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que:

a) Aceita que o imóvel ora prometido à venda o é em caráter “AD CORPUS” e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontra. A área e dimensões do imóvel, constantes nos croquis e descrições do Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ**, são de caráter secundário e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** exigir complemento de área, indenização, redução de valor ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente, ainda que a diferença exceda 1/20 (um vinte avos). Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel serão resolvidas pelo adquirente, sem ônus para a SEFAZ, porquanto as descrições constantes do Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ** obedecem às aquisições primitivas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

b) Conhece perfeitamente o estado e as condições em que se encontra o imóvel objeto desta promessa, e assim o aceita para nada mais reclamar, a qualquer tempo, seja a que título for.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DO PROMISSÁRIO COMPRADOR

5. Obriga-se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a:

- a) Arcar com eventuais despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, referentes as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, o Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITTV-, taxas de laudêmio e foro, em caso de imóveis foreiros, etc.
- b) Tratando-se de imóvel que necessite de regularização documental, inclusive, mas não apenas, abertura de matrícula, desmembramento, remembramento, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno), todas as providências juntos aos cartórios e as despesas decorrentes correrão por conta do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.
- c) Tratando-se de imóvel ocupado por permissionário ou invasor, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se declara informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse.
- d) O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá arcar com todas as despesas relativas ao bem adquirido após a imissão na posse, tais como despesas condominiais, de água, luz, parcelas do IPTU e demais tributos incidentes.

CLÁUSULA SEXTA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ

6. A presente promessa vincula-se ao Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 008/2025 - SEFAZ**, cujas regras, condições, sanções e demais disposições ficam incorporados ao presente instrumento independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

7. Fica eleito o foro da cidade de Salvador/BA para dirimir qualquer divergência oriunda desta promessa de compra e venda.

Salvador, XX de XX de 2025.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMISSÁRIO COMPRADOR

Testemunhas:

3) _____

Nome:

CPF

4) _____

Nome:

CPF:

LICITAÇÃO Nº 008/2025

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO– SEFAZ Nº 008/2025

ANEXO VI

**MODELO DA DECLARAÇÃO QUE NÃO ESTÁ IMPEDIDO DE PARTICIPAR
DESTA LICITAÇÃO**

Declaro para os devidos fins que a (pessoa jurídica/pessoa física), CNPJ/CPF não está impedida de participar do Leilão Eletrônico nº 008/2025, conforme item 11.7 deste Edital, e tem conhecimento e aceita os termos do Edital e seus Anexos e compromete-se a cumprir integralmente as e exigências nele estabelecido, assumindo inteira responsabilidade pela veracidade e autenticidade de todas as informações e documentos prestados, bem como pela correção e suficiência da proposta apresentada.

Salvador,

Nome do responsável
RG
CPF

LICITAÇÃO Nº 008/2025

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 008/2025

ANEXO VII

MODELO DA DECLARAÇÃO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

Declaro para os devidos fins que a (pessoa jurídica/pessoa física), CNPJ/CPF possui direito de preferência para participar do Leilão Eletrônico nº 008/2025, conforme item 5 deste Edital, na condição de (permissionário / autorizatário / cessionário) do imóvel identificado pelo ID nº _____, situado à _____, comprovado pelo documento em anexo a esta declaração e tem conhecimento e aceita os termos do Edital e seus Anexos e compromete-se a cumprir integralmente as exigências nele estabelecido, assumindo inteira responsabilidade pela veracidade e autenticidade de todas as informações e documentos prestados.

Salvador,

Nome do responsável
RG
CPF