

## LICITAÇÃO Nº 011/2025

### LEILÃO ELETRÔNICO SEFAZ Nº 009/2025

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 254924/2024 - 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 bens imóveis municipais, conforme a descrição e preços mínimos de arrematação constantes no relatório de bens imóveis que integra o ANEXO I – RELATÓRIO DE BENS IMÓVEIS, deste Edital.

2.2 A caracterização e demais informações referentes aos imóveis indicados no item 2.1 encontram-se no ANEXO II – PROJETO BÁSICO.

2.3 Os imóveis serão alienados no estado de conservação e nas condições em que se encontram, 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](mailto: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 BENS IMÓVEIS 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.

2.14 Considerando às características do local e visando o aproveitamento do potencial turístico da orla marítima da cidade de Salvador, a área identificada sob o ID C031, localizada na Avenida Octávio Mangabeira, Pituaçu (codlog 1140-1), deverá ter utilização voltada exclusivamente para a implantação de um espaço multiuso, através da instalação de um Aquário para visitação pública e um Centro Gastronômico, objetivando o desempenho de atividades relacionadas tanto ao entretenimento quanto à estudos acerca do meio ambiente.

### **3. DA SESSÃO PÚBLICA**

3.1 O LEILÃO ELETRÔNICO ocorrerá na data e horário abaixo indicados, por meio do site [www.licitanet.com.br](http://www.licitanet.com.br):

3.1.1 Início do acolhimento das propostas eletrônicas: A partir das 08h do dia 02/04/2025.

3.1.2 Fim do acolhimento das propostas eletrônicas: Até às 10h do dia 29/04/2025.

3.1.3 Início da Sessão Pública para Lances: A partir das 10h do dia 29/04/2025.

3.1.4 Fim da Sessão Pública para Lances: Até às 13h do dia 29/04/2025.

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](http://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](http://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 BENS IMÓVEIS.

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](http://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 com, especificamente, as propostas:

- a) Que apresentem valor inferior ao estipulado na coluna “Valor Mínimo” da tabela apresentada no ANEXO I – RELATÓRIO DE BENS IMÓVEIS 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 BENS IMÓVEIS 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 Licitante 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 Licitante 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 Licitante 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.

## 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 assinados 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](http://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](http://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](http://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, Salvador-BA – CEP 40.020-020.

## **14. DO PAGAMENTO**

14.1 O pagamento referente à aquisição dos imóveis descritos no ANEXO I – RELATÓRIO DE BENS IMÓVEIS 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](mailto: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](http://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 BENS IMÓVEIS

ANEXO II – PROJETO BÁSICO

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

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

ANEXO V – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA  
IRRETRATÁTEL 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, 27 de março de 2025.

**Robson dos Anjos Freitas**

Leiloeiro Administrativo

**LICITAÇÃO Nº 011/2025**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 009/2025**

**ANEXO I**

**RELATÓRIO DE BENS IMÓVEIS**

| <b>ID</b>   | <b>DESCRIÇÃO</b>   | <b>VALOR MÍNIMO</b>      | <b>MATRÍCULA /<br/>REGISTRO<br/>IMÓVEL - RI</b>    | <b>INSCRIÇÃO<br/>IMOBILIÁRIA</b> |
|-------------|--|--------------------------|--|----------------------------------|
| <b>C031</b> | <b>Área localizada na Avenida Octávio Mangabeira (codlog 1140-1), Pituaçu, Salvador - BA, medindo 17.512,72m².</b> | <b>R\$ 19.100.000,00</b> | <b>TAC 04/04/1955<br/>Loteamento<br/>Jaguaripe</b> | <b>984.993-9</b>                 |

LICITAÇÃO Nº 011/2025

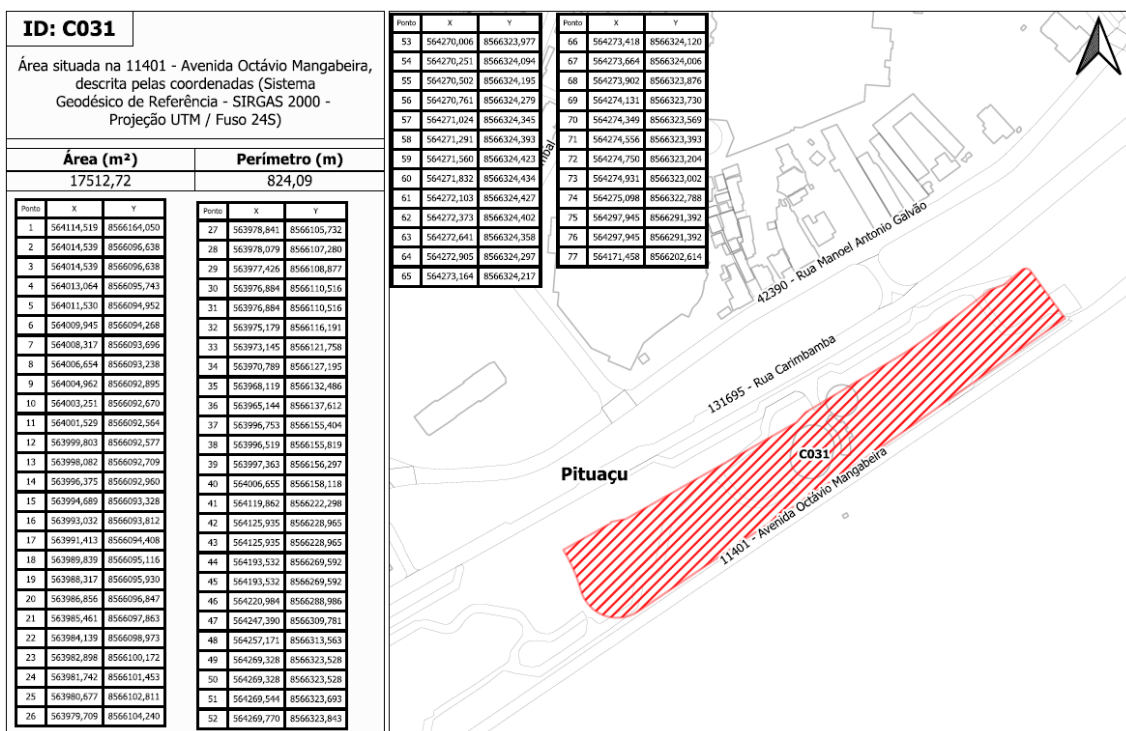
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 009/2025

ANEXO II

PROJETO BÁSICO

D) OBJETO

**1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – ID C031 – AVENIDA OCTÁVIO MANGABEIRA (CODLOG 1140-1), PITUAÇU, 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 C031**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **Pt01**, de coordenadas **N 8566164.050 m** e **E 564114.519 m**, Datum SIRGAS 2000 com Meridiano Central -39, localizado a Avenida Octávio Mangabeira, Pituacu, no município de Salvador, do estado da Bahia; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **236°00'35.97"** e **120.58 m**; até

o vértice **Pt02**, de coordenadas **N 8566096.638 m** e **E 564014.539 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**0°00'0.00"** e **0.00 m**; até o vértice **Pt03**, de coordenadas **N 8566096.638 m** e **E 564014.539 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**238°45'5.31"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt04**, de coordenadas **N 8566095.743 m** e **E 564013.064 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**242°43'20.33"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt05**, de coordenadas **N 8566094.952 m** e **E 564011.530 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**246°39'27.33"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt06**, de coordenadas **N 8566094.268 m** e **E 564009.945 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**250°38'27.62"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt07**, de coordenadas **N 8566093.696 m** e **E 564008.317 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**254°36'7.67"** e **1.72 m**; até o vértice **Pt08**, de coordenadas **N 8566093.238 m** e **E 564006.654 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**258°32'25.33"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt09**, de coordenadas **N 8566092.895 m** e **E 564004.962 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**262°30'30.50"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt10**, de coordenadas **N 8566092.670 m** e **E 564003.251 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**266°28'39.10"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt11**, de coordenadas **N 8566092.564 m** e **E 564001.529 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**270°25'53.53"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt12**, de coordenadas **N 8566092.577 m** e **E 563999.803 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**274°23'9.51"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt13**, de coordenadas **N 8566092.709 m** e **E 563998.082 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**278°21'53.71"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt14**, de coordenadas **N 8566092.960 m** e **E 563996.375 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**282°18'45.84"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt15**, de coordenadas **N 8566093.328 m** e **E 563994.689 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**286°16'57.99"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt16**, de coordenadas **N 8566093.812 m** e **E 563993.032 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**290°12'36.35"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt17**, de coordenadas **N 8566094.408 m** e **E 563991.413 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**294°13'7.19"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt18**, de coordenadas **N 8566095.116 m** e **E 563989.839 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**298°08'19.96"** e **1.73 m**; até o vértice **Pt19**, de coordenadas **N 8566095.930 m** e **E 563988.317 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:**302°06'52.31"** e **1.72 m**; até o vértice **Pt20**, de

coordenadas N 8566096.847 m e E 563986.856 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 306°03'59.14" e 1.73 m; até o vértice Pt21, de coordenadas N 8566097.863 m e E 563985.461 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 310°01'5.02" e 1.73 m; até o vértice Pt22, de coordenadas N 8566098.973 m e E 563984.139 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 314°00'49.89" e 1.73 m; até o vértice Pt23, de coordenadas N 8566100.172 m e E 563982.898 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 317°56'10.59" e 1.73 m; até o vértice Pt24, de coordenadas N 8566101.453 m e E 563981.742 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 321°53'41.94" e 1.73 m; até o vértice Pt25, de coordenadas N 8566102.811 m e E 563980.677 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 325°53'11.09" e 1.73 m; até o vértice Pt26, de coordenadas N 8566104.240 m e E 563979.709 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 329°48'37.67" e 1.73 m; até o vértice Pt27, de coordenadas N 8566105.732 m e E 563978.841 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 333°47'28.94" e 1.73 m; até o vértice Pt28, de coordenadas N 8566107.280 m e E 563978.079 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 337°45'38.72" e 1.73 m; até o vértice Pt29, de coordenadas N 8566108.877 m e E 563977.426 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 341°42'5.38" e 1.73 m; até o vértice Pt30, de coordenadas N 8566110.516 m e E 563976.884 m; deste com os seguintes azimute plano e distância: 0°00'0.00" e 0.00 m; até o vértice Pt31, de coordenadas N 8566110.516 m e E 563976.884 m; deste com os seguintes azimute plano e distância: 341°42'5.38" e 5.93 m; até o vértice Pt32, de coordenadas N 8566116.191 m e E 563975.179 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 339°55'45.65" e 5.93 m; até o vértice Pt33, de coordenadas N 8566121.758 m e E 563973.145 m; deste , com os seguintes azimute plano e distância: 336°34'17.77" e 5.93 m; até o vértice Pt34, de coordenadas N 8566127.195 m e E 563970.789 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 333°13'23.14" e 5.93 m; até o vértice Pt35, de coordenadas N 8566132.486 m e E 563968.119 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 329°52'12.76" e 5.93 m; até o vértice Pt36, de coordenadas N 8566137.612 m e E 563965.144 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 60°37'32.92" e 36.27 m; até o vértice Pt37, de coordenadas N 8566155.404 m e E 563996.753 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 330°34'59.83" e 0.48 m; até o vértice Pt38,

de coordenadas **N 8566155.819 m** e **E 563996.519 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **60°28'29.72"** e **0.97 m**; até o vértice **Pt39**, de coordenadas **N 8566156.297 m** e **E 563997.363 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **78°54'43.14"** e **9.47 m**; até o vértice **Pt40**, de coordenadas **N 8566158.118 m** e **E 564006.655 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **60°26'59.89"** e **130.13 m**; até o vértice **Pt41**, de coordenadas **N 8566222.298 m** e **E 564119.862 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **42°19'49.90"** e **9.02 m**; até o vértice **Pt42**, de coordenadas **N 8566228.965 m** e **E 564125.935 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **0°00'0.00"** e **0.00 m**; até o vértice **Pt43**, de coordenadas **N 8566228.965 m** e **E 564125.935 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **58°59'36.18"** e **78.87 m**; até o vértice **Pt44**, de coordenadas **N 8566269.592 m** e **E 564193.532 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **0°00'0.00"** e **0.00 m**; até o vértice **Pt45**, de coordenadas **N 8566269.592 m** e **E 564193.532 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **54°45'35.86"** e **33.61 m**; até o vértice **Pt46**, de coordenadas **N 8566288.986 m** e **E 564220.984 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **51°46'45.12"** e **33.61 m**; até o vértice **Pt47**, de coordenadas **N 8566309.781 m** e **E 564247.390 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **68°51'36.39"** e **10.49 m**; até o vértice **Pt48**, de coordenadas **N 8566313.563 m** e **E 564257.171 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **50°39'31.64"** e **15.72 m**; até o vértice **Pt49**, de coordenadas **N 8566323.528 m** e **E 564269.328 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **0°00'0.00"** e **0.00 m**; até o vértice **Pt50**, de coordenadas **N 8566323.528 m** e **E 564269.328 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **52°37'27.09"** e **0.27 m**; até o vértice **Pt51**, de coordenadas **N 8566323.693 m** e **E 564269.544 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **56°25'37.57"** e **0.27 m**; até o vértice **Pt52**, de coordenadas **N 8566323.843 m** e **E 564269.770 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **60°24'44.05"** e **0.27 m**; até o vértice **Pt53**, de coordenadas **N 8566323.977 m** e **E 564270.006 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **64°28'23.32"** e **0.27 m**; até o vértice **Pt54**, de coordenadas **N 8566324.094 m** e **E 564270.251 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **68°04'50.22"** e **0.27 m**; até o vértice **Pt55**, de coordenadas **N 8566324.195 m** e **E 564270.502 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância: **72°01'51.10"** e **0.27 m**; até o vértice **Pt56**, de coordenadas **N 8566324.279 m**

e E 564270.761 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 75°54'45.03" e 0.27 m; até o vértice Pt57, de coordenadas N 8566324.345 m e E 564271.024 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 79°48'30.59" e 0.27 m; até o vértice Pt58, de coordenadas N 8566324.393 m e E 564271.291 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 83°38'11.15" e 0.27 m; até o vértice Pt59, de coordenadas N 8566324.423 m e E 564271.560 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 87°41'2.95" e 0.27 m; até o vértice Pt60, de coordenadas N 8566324.434 m e E 564271.832 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 91°28'46.69" e 0.27 m; até o vértice Pt61, de coordenadas N 8566324.427 m e E 564272.103 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 95°17'24.29" e 0.27 m; até o vértice Pt62, de coordenadas N 8566324.402 m e E 564272.373 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 99°19'24.93" e 0.27 m; até o vértice Pt63, de coordenadas N 8566324.358 m e E 564272.641 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 103°00'37.68" e 0.27 m; até o vértice Pt64, de coordenadas N 8566324.297 m e E 564272.905 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 107°09'53.60" e 0.27 m; até o vértice Pt65, de coordenadas N 8566324.217 m e E 564271.164 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 110°54'4.84" e 0.27 m; até o vértice Pt66, de coordenadas N 8566324.120 m e E 564273.418 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 114°51'49.31" e 0.27 m; até o vértice Pt67, de coordenadas N 8566324.006 m e E 564273.664 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 118°38'39.06" e 0.27 m; até o vértice Pt68, de coordenadas N 8566323.876 m e E 564273.902 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 122°31'11.04" e 0.27 m; até o vértice Pt69, de coordenadas N 8566323.730 m e E 564274.131 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 126°26'49.41" e 0.27 m; até o vértice Pt70, de coordenadas N 8566323.569 m e E 564274.349 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 130°22'21.25" e 0.27 m; até o vértice Pt71, de coordenadas N 8566323.393 m e E 564274.556 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 134°15'7.40" e 0.27 m; até o vértice Pt72, de coordenadas N 8566323.204 m e E 564274.750 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 138°08'18.25" e 0.27 m; até o vértice Pt73, de coordenadas N 8566323.002 m e E 564274.931 m; deste, com os seguintes azimute plano e distância: 142°01'56.84" e 0.27 m; até o vértice Pt74, de coordenadas N 8566322.788 m e E 564275.098 m; deste,



com os seguintes azimute plano e distância:  $143^{\circ}57'23.26''$  e **0.27 m**; até o vértice **Pt75**, de coordenadas **N 8566291.392 m** e **E 564297.945 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:  $0^{\circ}00'0.00''$  e **0.27 m**; até o vértice **Pt76**, de coordenadas **N 8566291.392 m** e **E 564297.945 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:  $234^{\circ}56'9.46''$  e **0.27 m**; até o vértice **Pt77**, de coordenadas **N 8566202.614 m** e **E 564171.458 m**; deste, com os seguintes azimute plano e distância:  $235^{\circ}53'26.72''$  e **0.27 m**; até o vértice **Pt01**, de coordenadas **N 8566164.050 m** e **E 564114.519 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 984.993-9.

### **1.3 Fotos**





## II) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. O preço mínimo calculado para alienação dos imóveis públicos, 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 SEFAZ 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 dos preços mínimos 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      |
|------|--|-------------------|
| C031 | Área localizada na Avenida Octávio Mangabeira (codlog 1140-1), Pituaçu, Salvador - BA, medindo 17.512,72m <sup>2</sup> . | R\$ 19.100.000,00 |

### III) VISTORIA

1. O bem será franqueado para vistoria nos endereços dos imóveis.

| ID          | BAIRRO  | ENDEREÇO                          |
|-------------|---------|-----------------------------------|
| <b>C031</b> | Pituaçu | 1140-1 Avenida Octávio Mangabeira |

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 DOS IMÓVEIS

Os documentos relativos aos imóveis públicos municipais 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.

**TAC 1955**

**ID C031**

*Cópia*  
*Jaguaripe*  
*031*  
*004*

ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR  
DIRETORIA DO EXPEDIENTE

CÓPIA AUTÊNTICA do Termo de acordo e compromisso para loteamento de parte de terrenos situados no local denominado Jaguaripe, a margem da Avenida Otavio Mangabeira (rodovia Amaralina-Itapoa), no Subdistrito de Itapoa desta Capital, que entre si fazem esta Prefeitura, representada pelo seu Prefeito, Aloysio Flavio Brasil Ribeiro, e a Sra. D. JOANA CAPISTRANO DE CARVALHO, seus filhos Hamilton, Jovelina Rosalvo e Aderaldo de Carvalho, e sua neta menor, Heide Nunes Viana, representada por seu pai Manoel Nunes Viana, todos na pessoa do seu bastante procurador, Doutor Urcicio Santiago, e o Dr. Edmundo da Silva Visco, por caboga de sua mulher D. Aida Rodrigues da Costa Visco, como abaixo se declara: Aos 4 (quatro) dias do mes de abril do ano de 1955 (mil novecentos e cinquenta e cinco), no Gabinete da Prefeitura Municipal da Cidade do Salvador, Capital do Estado Federado da Bahia, perante o Excepcionissimo Senhor Prefeito, Aloysio Flavio Brasil Ribeiro, presentes as testemunhas no fim assinadas, compareceram dona Joana Capistrano de Carvalho e seus filhos Hamilton, Jovelina, Rosalvo e Aderaldo de Carvalho, e Manoel Nunes Viana, este representando sua filha menor Heide Nunes Viana, nota da primeira declarante, todos brasileiros, maiores e "sui-juris", a primeira e o ultimo viuos, o segundo casado e os demais solteiros, agricultores, domiciliados e residentes nesta Capital, representados por seu bastante procurador, Doutor Urcicio Santiago, e o Senhor Engenheiro Civil Edmundo da Silva Visco, por caboga de sua mulher, dona Aida Rodrigues da Costa Visco, tambem brasileiro, maior e "sui-juris", casado, domiciliado e residente nesta Capital, e disseram que, na qualidade de legitimos possuidores do dominio util de terrenos situados no local denominado Jaguaripe, a margem da Avenida Otavio Mangabeira (rodovia Amaralina-Itapoa), no Subdistrito de Itapoa desta Capital, de propriedade desta Prefeitura e afereidos aos declarantes, havidos pelos seis (6) primeiros por mesago e legado na partilha dos bens deixados pelo falecido senhor Francisco Ramos de Carvalho, cujo processo, iniciado perante o Juizo de Orfao, ausentes e Interditos aos vinte e oito dias do mes de Dezembro de mil novecentos e quarenta e nove (20.XII.1949), foi, afinal, julgado por sentença do mesmo Juizo, proferida em seis de Julho de mil novecentos e cinquenta e quatro (6.VII.1954) pelo Juiz Alexandra Pimenta Bittencourt Dias, estando o Formal de Partilha devidamente transcrito no Cartorio do Terceiro Officio do Registro de Imoveis e Hipotecas, sob o numero cinco mil duzentos e trinta e cinco (5.235), as folhas cento e cinquenta e sete (157) do livro numero trescento e trinta e quatro (L-38), da data de vinte e um de Dezembro de mil novecentos e cinquenta e quatro referido (21.XII.1954), e conforme se verifica do termo de aforamento datado de vinte e dois de Julho de mil novecentos e treze (22.VII.1913), celebrado entre esta Prefeitura, representada pelo entao Intendente, Monsenhor Joao Gonçalves da Cruz, e a falecida Senhora Carolina da Costa Carvalho e lavrado as folhas cento e quarenta e um (L-41) do Livro de Contratos de Emfiteuse numero um (L-1), bem como do titulo de Fornecedor de numero duzentos e sessenta e quatro (264) da mesma data, devidamente transcrito no citado Cartorio do Terceiro Officio tambem em vinte e um de Dezembro de mil novecentos e cinquenta e quatro (21.XII.1954), sob o numero setecentos e cinquenta e cinco (755) as folhas cento e trinta e quatro (134) do livro quatro (L-4), tendo sido a outra parte dos terrenos a serem agora loteados adquirida pela Senhora dona Aida Rodrigues da Costa Visco, esposa do ultimo declarante, Engenheiro Edmundo da Silva Visco, por heranga dos bens deixados pelo seu falecido pai, Coronel Frederico Augusto Rodrigues da Costa, segundo consta da Carta de Sentença Cível de Formal de Partilha, passada no Juizo de Direito da Vara da Provedoria desta Capital, homologada por sentença do Doutor Juiz de Direito Angelo Henrique Martinelli, datada de dezessete de Maio de mil novecentos e trinta e tres (15.V.



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR

CÓPIA AUTÊNTICA

1933), devidamente transcrita no Cartório do Segundo  
Ofício de Registro Geral e das Hipotecas em oito de Junho do mesmo a-  
no de mil novecentos e trinta e tres (8.VI.1933), sob o numero dois  
mil quatrocentos e sete (2.407), as folhas duzentos e quarenta e nove  
(249) do livro tres "R" (L-3R), e ainda de acordo com a anotação fei-  
ta no termo de arrombamento datado de vinte e seis de Julho de mil no-  
vecentos e dez (26.VII.1910), celebrado entre esta Prefeitura, repre-  
sentada pelo então Intendente, Conselheiro Antonio Carneiro da Rocha,  
e o cidadão Coronel Frederico Rodrigues da Costa, lavrado as folhas -  
trinta e cinco verso (35v.) do livro de Contratos de Enfitese mu-  
nicipal (L-1), bem como do Titulo de Foreiro sob numero cinquenta (50),  
da mesma data (26.VII.1910); expedido tambem em nome do Coronel Fre-  
derico Costa pela então Secção do Tombamento Municipal, atual Direto-  
ria do Patrimonio (D.P.M.S.), cujo titulo se acha transcrito no regis-  
tro do Cartório do Segundo Ofício, sob numero mil e sessenta (1.060), as  
folhas sessenta e tres (63) do livro quatro "A" (L-4A), de cujos ter-  
renos a parte a ser agora loteada se limita ao Norte com o loteamen-  
to do Engenheiro Hamilton Rodrigues de Lima e com a parte restante,  
ainda nas loteadas, dos terrenos aforados a dona Joana Capistrano de  
Carvalho e seus filhos, ao Sul com a Avenida Otavio Mangabeira, a Loge  
te com o loteamento do Senhor Waldemar Gontijo e a Costa com terrenos  
aforados a Jose Nunes Viana e outros herdeiros de Anacleto Nunes Via-  
na (parte colorida em vermelho no projeto apresentado e excluida do  
loteamento a que se refere o presente contrato), e, de acordo com o  
despacho do Excelentissimo Senhor Prefeito, de vinte e nove de março  
do ano corrente (29.III.1955), exarado no processado numero trinta e  
oito mil novecentos e cinquenta e tres (38.953), datado de vinte e um  
de Novembro de mil novecentos e cinquenta e tres (21.XI.1953), no qual  
pedem aprovação, a vista do projeto apresentado em seis (6) vias, pa-  
ra lotear e arrear os citados terrenos, vinham assinar o presente  
termo, mediante o qual os declarantes, duma parte, como foreiros-lo-  
teantes, e a Prefeitura Municipal, doutra parte, acordam e se compe-  
tem, por si, seus herdeiros ou sucessores, a executar e a fazer ex-  
ecutar o loteamento solicitado, com inteira subordinação as condi-  
ções seguintes: CLÁUSULA PRIMÉVIA: - Os enfitetas loteantes obriga-  
m-se: I) - a cumprir e a fazer cumprir, estritamente, no que lhes  
competir, o plano de loteamento anexo ao referido processado de nume-  
ro trinta e oito mil novecentos e cinquenta e tres (38.953/1953), ar-  
vado pelo Excelentissimo Senhor Prefeito em vinte e nove de março do  
ano corrente (29.III.1955), ficando a parte colorida em vermelho, con-  
tante do mesmo plano, para ser loteada em proximo futuro, sujeita a  
um novo contrato e ao pagamento das taxas respectivas, em virtude de  
não interessar, no momento, aos foreiros da dita area (herdeiros de  
Anacleto Nunes Viana) o seu loteamento, conforme se verifica da de-  
claração de folhas oito (8) do mencionado processado; II) - a respei-  
tar e a fazer respeitar, na execução do mencionado plano, não só as  
leis, posturas e regulamentos vigentes sobre o assunto, como as in-  
struções e ordens de serviço emanadas desta Prefeitura, através de seus  
órgãos competentes; III) - a ceder a Municipalidade, para uso e gozo  
dos seus serviços, o direito sobre o dominio util das areas destinadas a  
abertura de ruas e logradouros públicos, bem assim a criação das fo-  
xas verdes previstas no plano a que se refere o item primeiro desta  
cláusula, sem que, para isto, esteja sujeita esta Prefeitura a inden-  
ização sobre as benfitorias que, por ventura, possam existir, não  
sobre o dominio util dos aludidos terrenos, para o que deverao os  
foreiros-loteantes assinar termo de acordo e compromisso de cessão  
de direito, em que se obrigam, por si, seus herdeiros e sucessores  
a responder pela evicção, nos termos da lei civil; IV) - a obedecer  
as determinações apresentadas pela Procuradoria Geral desta Prefeit-  
ura (P.G.M.S.) na occasião em que for lavrado o termo citado no item -

MOD. 00-200-11.000-350



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR

COPIA AUTÊNTICA

anterior, o que deverá ser procedido quando tiverem de ser abertas as ruas e logradouros de que trata o referido item - V) - a proceder a progressiva locação das ruas e quadras constantes do plano de apreço, com exceção da parte colorida em vermelho, colocando na intersecção dos eixos daquelas chãs verticais destas, bem como nos pontos de começo e terminação de curvas de umas e outras, marcos de concreto com indicação das cotas impostas pelas rampas indicadas nos perfis aprovados, de modo a ser facilitado o serviço de alinhamento e de pontos de solaria; VI) - a realizar, às suas próprias custas e inteira responsabilidade, os serviços de: a) - abertura das ruas projetadas e preparo do solo das mesmas, compreendendo as operações de terraplenagem, escarificação, compactação e, depois de terminado o assentamento dos meios-fios e o escoamento de águas pluviais, a devida compressão do solo; b) - fornecimento, transporte e assentamento de meios-fios de granito (seção retangular) ou de concreto fundido com a sargeta; c) - escoamento de águas pluviais, através de um sistema de sarjetas e drenos, canalizando-se sempre que isto se fizer necessário, como no cruzamento de ruas, devendo esta canalização se prolongar até o ponto de lançamento indicado pela Diretoria de Obras e Jardins Públicos desta Prefeitura (D.O.J.P.); d) - pavimentação de leito das ruas e demais logradouros com revestimento de cascalho na espessura mínima de quinze centímetros (0,15), devidamente comprimido com compressor locomóvel e impermeabilizado com uma aspersão de terra asfáltica; VII) - a não edificar, nem permitir edificar, em cada lote, quaisquer que sejam suas formas, dimensões e situação, mais de um prédio, cuja área não poderá ocupar mais de vinte e cinco por cento (25%) da área total do lote, devendo o dito prédio ser recuado, no mínimo, seis metros (6,00m), contados da face externa do gradil ou muro de frente, obrigações estas que - quando da alienação dos lotes - deverão constar das respectivas escrituras; VIII) - a construir ou a fazer construir, no prazo de dez (10) anos, contados da data da assinatura do presente termo, em pelo menos dez por cento (10%) do total de lotes de que se compõe o conjunto, só tendo o devido encaminhamento os pedidos de licença para construção em lotes com frente para logradouros onde já tiverem sido executados os serviços de assentamento de meios-fios e os de escoamento de águas pluviais, fazendo inserir nas futuras escrituras de alienação dos lotes a condição deste item; IX) - a comunicar as Diretorias de Urbanismo e Cadastro (D.U.C.P.), de Tributação e Cadastro (D.T.C.M.) e do Patrimônio Municipal (D.P.M.S.) quais os lotes cujo domínio útil tenha sido objeto de venda ou promessa de venda, no prazo de trinta (30) dias após a data das assinaturas das respectivas escrituras, sob pena de ficarem os enfiteutas-loteantes responsáveis pelo pagamento do imposto territorial, devidamente atualizado, correspondente aos ditos lotes, bem como pelo pagamento da importância do foro, também atualizado, relativo a tais lotes; X) - a tomar providências no sentido de evitar obstruções, acúmulo de lama ou quaisquer outros inconvenientes comprovadamente resultantes das obras ou serviços realizados na área do loteamento, que possam ou venham prejudicar propriedades de terceiros ou dificultar o tráfego e o trânsito na via pública; XI) - a ressarcir todo o prejuízo originado da não observância do disposto no item anterior e a pagar a multa de dois mil e cinco mil cruzeiros (2 000 00 a 5 000 00) em casos de simples infração, sem danos ou prejuízos a indenizar, cuja multa será elevada ao dobro nas reincidências e cobrada exigível ou executivamente. CLÁUSULA SEGUNDA: - Obriga-se a Prefeitura a manter pelo período de dez (10) anos, a partir da data da assinatura do presente termo, para fins de lançamento do Imposto Territorial, a classificação adotada para os terrenos não edificados, sem prejuízo, porém, do direito - que a Prefeitura fica assegurado - de lançar, a base do respectivo valor venal, to-

MOD. 00-000-11.000-1-00

MOD. 00-000-11.000-1-00



CÓPIA AUTÊNTICA dos os lotes cujo domínio útil tenha sido objeto de contrato de venda ou promessa de venda a terceiros, devendo o valor do dito imposto ir diminuindo proporcionalmente aos lotes que forem sendo vendidos, observado o que determina o item nono (IX) da Cláusula Primeira deste contrato. **CLÁUSULA TERCEIRA:** - Por serem os terrenos constantes do loteamento em lixe do domínio direto desta Prefeitura, fica pelo presente termo estabelecido que: I) - na hipótese dos enfiteutas-loteantes incorrerem em comisso, nos termos da legislação vigente, fica assegurado a esta Prefeitura o direito de, após o competente decreto judicial, alienar os ditos terrenos, arrendá-los ou afirá-los a terceiros, mediante concorrência pública, ressalvada a preferência, em igualdade de condições, aos atuais foreiros-loteantes de acordo com as leis sobre o assunto; II) - cabe a esta Prefeitura o direito de atualizar, nos termos do que estabelecem as leis que regem a espécie, a importância do fôro correspondente a cada um dos lotes cujo domínio útil tenha sido objeto de contrato de venda a terceiros, os quais passarão a ser foreiros diretos desta Prefeitura, sujeitos a um novo contrato de aforamento, condição esta que deverá constar das respectivas escrituras, quando da alienação do domínio útil dos lotes; III) - não poderão os foreiros-loteantes, na forma do disposto no Artigo seiscentos e oitenta e tres (683) do Código Civil, realizar nenhum contrato de venda ou promessa de venda do domínio útil de um ou mais lotes dos que compõem o loteamento a que se refere o presente termo, sem previo aviso, por escrito, à Prefeitura, a fim de que seja ouvida a Diretoria do Patrimônio Municipal (D.P.M.S.) sobre o assunto, declarando esta, também, por escrito e no prazo de trinta (30) dias, se pretende ou não usar do direito de opção a aquisição, direito este que lhe é assegurado, entendendo-se o silêncio como plena e quietação à pretendida alienação, em virtude do que ficam os enfiteutas-loteantes sujeitos ao pagamento do laudêmio de lei; IV) - como, em virtude da natureza do loteamento solicitado e nos termos do Artigo seiscentos e oitenta (680) do Código Civil Brasileiro, passam as terras de que trata o presente contrato a ser destinadas a edificação, ficam os foreiros-loteantes, conseqüentemente, obrigados a pagar os impostos e emolumentos previstos na Tabela vinte e tres (23), letra "A", número dois (2) do Código Tributário deste Município e na Lei Orgânica em vigor, no que se refere a terrenos destinados a edificação, observado o disposto no Artigo seiscentos e oitenta e seis (686) do Código Civil Brasileiro, quanto à alteração pela qual, por força do estatuído no presente item, passarão os terrenos de enfiteusa dos terrenos em lixe, providenciara a Diretoria do Patrimônio Municipal (D.P.M.S.) sobre um aditamento aos citados contratos. **CLÁUSULA QUARTA:** - Ficam os enfiteutas-loteantes autorizados a iniciar as obras previstas nos itens quinto e sexto (V e VI) da Cláusula Primeira deste termo, logo após a publicação do decreto que aprovar o loteamento independente de licença especial, devendo, porém, o fato ser imediatamente comunicado, por escrito, as Diretorias de Urbanismo e Cadastro (D.U.C.P.) e de Obras e Jardins Públicos desta Prefeitura (D.O.J.P.), sob pena de serem as obras consideradas clandestinas, para os efeitos de direito. **CLÁUSULA QUINTA:** - No caso de ficarem prontos os prédios de que trata o item oitavo (VIII) da Cláusula Primeira sem que tenham sido concluídos os serviços previstos no item sexto (VI) da mesma cláusula, a Prefeitura fará executar diretamente os referidos serviços, cobrando dos foreiros-loteantes as despesas correspondentes, acrescidas de vinte por cento (20%) para encargos de administração, além da multa de que trata a Cláusula Setima deste contrato. **CLÁUSULA SEXTA:** - A fim de que fiquem perfeitamente defendidos os interesses da Prefeitura, e como garantia das obras sob a responsabilidade dos enfiteutas-loteantes, ficará os lotes sob os números vinte e cinco (25), vinte e seis (26), vi

MOD. 00-009-11.000-1-80  
MOD. 00-009-11.000-1-80



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR

COPIA AUTÊNTICA

te a sete (27) e vinte e oito (28) da quadra quatorze (24-IV) e o lote número onze (11) da Quadra nove (9-IX), constantes do plano aprovado, depositados como caução, os quais se serão liberados depois de cumpridas pelos foreiros-loteantes as suas obrigações. CLÁUSULA PRIMEIRA - A inobservância total ou parcial de qualquer das obrigações de ordem técnica ou urbanística, referidas nos itens primeiro, segundo, quinto, sexto e sétimo (I, II, V, VI e VII) da Cláusula Primeira, por parte dos enfiteutas-loteantes ou de quem lhes suceder no domínio útil da área loteada ou de qualquer parcela da mesma, incorrerá na punição de multa no valor de dez mil e vinte mil cruzeiros (R\$10 000 00 a R\$20 000 00), elevada ao dobro nas reincidências, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis em cada caso. CLÁUSULA QUINTA - As infrações das cláusulas que não tenham penalidades especiais serão punidas com a multa de cinco mil e dez mil cruzeiros (R\$5 000 00 a R\$10 000 00), e o dobro na reincidência, cujas multas, de modo geral, serão cobradas amigável ou executivamente. CLÁUSULA NONA - No caso de ficar apurado por esta Prefeitura que a obrigação constante do item oitavo (VIII) da Cláusula Primeira deste termo não foi cumprida no prazo determinado, em virtude de especulação por parte dos foreiros-loteantes ou de seus sucessores, assistirá a Prefeitura o direito de arcar, mediante concorrência pública, ou vender em hasta pública a que se comprometer a edificar ou no prazo de um ano, tantos lotes baldios quantos forem necessários para completar a percentagem mínima prevista no mencionado item, sendo tais lotes escolhidos dentre os que estiverem sendo retidos para vantagens comerciais futuras pelos enfiteutas-loteantes, ou por seus sucessores na posse do domínio útil dos citados lotes (herdeiros ou compradores), indenizando esta Prefeitura aos foreiros-loteantes ou aos seus herdeiros, caso sejam eles os responsáveis pela retenção dos lotes, do valor sobre as benfeitorias porventura existentes nos mesmos, e aos compradores dos lotes, caso sejam estes os responsáveis, do valor correspondente ao domínio útil dos lotes adquiridos, sendo o preço da indenização calculado a base do valor venal médio por metro quadrado (m<sup>2</sup>), cujo valor tiver servido para o lançamento do Imposto Territorial então em vigor, incidendo sobre a área de cada lote escolhido, ou a que tais lotes ou alguns deles estiverem compreendidos. As condições desta cláusula deverão constar das respectivas escrituras, quando da alienação do domínio útil dos lotes. CLÁUSULA DÉCIMA - Os foreiros-loteantes responsabilizar-se-ão, por si, seus herdeiros ou sucessores, no sentido de fazerem constar em escritura de venda, hipoteca ou outro gravame dos lotes que compõem o loteamento em lixe a obrigação de ser respeitado o presente contrato, o qual, para todas as coisas, só entrará em vigor após a transcrição no competente Cartório de Registro de Imóveis, e anotação na Diretoria de Tributação e Cadastro desta Prefeitura (D.T.C.A.). CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Em virtude da cessação do direito a que se refere o item terceiro (III) da Cláusula Primeira do presente termo, é inalienável o domínio útil das vias de comunicação (ruas e logradouros públicos), dos espaços livres e das áreas verdes constantes do plano apresentado e aprovado. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - No caso de solicitação de Urbanismo e Cadastro desta Prefeitura (D.U.C.A.) na ocasião em que for feita a devida solicitação pelo comprador do domínio útil do lote que pretenda construir, ficar impossibilitada de dar o alinhamento ou o ponto de soleira, por falta de cumprimento, pelos enfiteutas-loteantes, de estatuído no item quinto (V) da Cláusula Primeira deste termo, fica assegurado a esta Prefeitura o direito de mandar executar os serviços a que se refere o citado item e cobrá-los amigável ou judicialmente, acrescidos de vinte por cento (20%) para encargos de administração, sem prejuízo da multa de que trata a Cláusula Segunda do presente contrato. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A Prefeitura providenciará junto à Câmara de Vereadores sobre a nomenclatura das

MOD. 00-000-11.000-1-20



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR

CÓPIA AUTÊNTICA

ruas e demais logradouros constantes do plano de loteamento aprovado, logo após a abertura das mesmas, a fim de que, depois da necessária publicação do decreto respectivo, seja pela Diretoria de Urbanismo e Cadastro (D.U.C.P.), executado o devido plaqueamento. E, por estarem de acordo as partes contratantes, mandou o Excelesso Senhor Prefeito que fosse lavrada o presente termo de acordo e compromisso, que devera ser registrado em Cartório competente, para que produza os efeitos de direito. E a vista do conhecimento nº 14.251, datado de 31 de março de ano corrente, da Diretoria de Receitas desta Prefeitura, comprovante do pagamento dos emolumentos de lotas e trinta contavos); da Carteira de Oficial nº. 740 - Reg. 12962, datada de 22/8/40; do Certificado de quitação do serviço militar, passado pela 17ª C.R., em 20-12-40, conforme prescreve a letra a do artigo 159, do Decreto-Lei Federal nº. 1.187, de 4 de abril de 1939, assinado por Jacy Faria de Almeida, Escriuturaria G, servindo na Diretoria de Expediente, lavrei o presente, que vai encerrado pelo Sr. Diretor do Expediente e visado pelo Sr. Diretor do Departamento de Administração e Fazenda. E, eu, Diretor do Departamento de Administração e Expediente, João Baptista Villas-Boas, visto, em 4/4/55, a) Edgar Torres Pinheiro, sobre um sêlo de Educação e Saúde no valor de \$1,50 estál Bahia, 4 de abril de 1955; a) Aloysio Flavio Brasil Ribeiro, P.P. a) Urcicio Santuano; a) Pedro Alcântara da Silva, Aida Rodrigues da Costa Visco, Jacy Faria de Almeida, Escriuturaria G, servindo na D.E.P.S., extrai o presente, aos 26 dias do mês de abril de ano de 1955, do livro nº. 9 de Registro de Contratos Diversos, paga. 376 e 387, e assino.

Jacy Faria de Almeida Conferi. Maria da Silva Jorge Adreira Auxiliar de Administração. Conforme. Estherlinda Costa da Cruz - chefe.

O presente termo foi averbado no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis, às fls. 142 do livro nº 4, sob nº 816 e aditado no livro Auxiliar às fls. 119 v, nº 54, em 27/4/55.

D.E.P.S. 11/5/55  
Estherlinda Costa da Cruz

livro D.E.P.S. C.P.  
Ass 11-5-55  
Caceponte



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodemoveis.org.br/validacao>  
Informe o código: 3195F932-28AF-4134-9EB0-54098C39AE49

**CERTIDÃO** passada a pedido de pessoa interessada na forma abaixo declarada:

**MARIVANDA SOUZA NEDER REZAK**, Oficial Titular do Cartório do 3º Ofício de Imóveis desta Capital, na forma da Lei, etc...

**CERTIFICA**, que revendo os livros e fichas do Cartório a seu cargo, deles consta ter sido transcrita em 12/03/1974, no Livro 3-U, sob nº 31.642, fls. 246, a escritura pública de 22/09/1969, lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas desta Capital, Livro 552, fls. 103 a 107v, pela qual o Sr. EDMUNDO DA SILVA VISCO, engenheiro civil e sua esposa AIDA RODRIGUES COSTA VISCO, de prendas domésticas, com anuência do Dr. ALMÁQUIO DA SILVA VASCONCELOS, engenheiro civil e sua esposa MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS, de prendas do lar, todos brasileiros, residentes nesta Capital, deram em doação por Adiantamento de Legítimo, ao Sr. EDMUNDO TEIXEIRA LEAL SPINOLA, médico e respectiva esposa CLÉA MARIA VISCO SPINOLA, de prendas domésticas, residentes nesta Capital, uma Área de terreno foreiro à Prefeitura Municipal do Salvador, inscrita no Censo Imobiliário sob nº 7642, registrada na sua maior porção denominada "Fazenda Itapoan", no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, sob nº 2.407 do Livro 3-F, fls. 251, fazenda essa dividida em lotes com a denominação de "JARDIM IRACEMA", área essa desmembrada e que corresponde aos lotes de nºs 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da quadra IX, com as seguintes características de descrição: Lote nº 1, mede 30,80m de frente para a Avenida Otávio Mangabeira, 22,50m de fundo, para a rua "H", 22,80m de um lado para a rua "J" e 36,10m do outro lado, no limite com o lote nº 2, com a párea total de 1.015,00m²; Lote nº 3, mede 37,70m de frente para a Avenida Otávio Mangabeira; mais ou menos 38,00m de largura no fundo, limitando-se com o lote nº 8; 23,70m limitando-se com o lote nº 2, de um lado e 29,50m do outro lado, limitando-se com o lote nº 4, com a área total de 1.002,00m²; Lote nº 4, mede 32,00m de frente para a Avenida Otávio Mangabeira; mais ou menos 36,00m de largura no fundo, limitando-se com parte dos lotes nº 8 e nº 9,; 29,50m de um lado, limitando-se com o lote nº 3 e 34,50m do outro lado, limitando-se com o lote nº 5, com a área total de 1.024,00m²; Lote nº 5, mede 28,80m de frente para Avenida Otávio Mangabeira; mais ou menos 28,00m de largura no fundo, limitando-se com partes dos lotes nºs 9 e 10; 34,50m de um lado, no limite com o lote nº 4 e 39,00m do outro lado, limitando-se com o lote nº 6, com a área total de 1.058,00m², em cujo lote foi edificada a Casa s/nº da porta, inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 148.867, averbada em 12/03/1974, à margem da transcrição sob nº 31.642, de acordo com a Petição de 07/01/1974, arquivada (P. 2/74 doc. 104); Lote nº 6, mede 28,00m de frente para a Avenida Otávio Mangabeira, mais ou menos 29,00m de largura no fundo, limitando-se com parte do lote nº 10 e com o lote nº 11; 39,00m de um lado, no limite com o lote nº 5 e 43,20m do outro lado, no limite com o lote nº 7 e parte do lote nº 6, tendo a área total de 1.150,00m²; Lote nº 7, mede 34,60m de frente para a Avenida Otávio Mangabeira; 34,60m de largura no fundo, limitando-se com o lote nº 13; 43,20m de um lado, no limite com o lote nº 6 e 29,00m do outro lado, no limite com a rua "K", tendo a área total de 1.003,00m²; Lote nº 8, mede 40,00m de frente para a rua "H"; 40,00m mais ou menos de fundo, no limite com o lote nº 3 e parte do nº 4; 20,00m de um lado, no limite com o lote nº 2 e 25,20m do outro lado, no limite com o lote nº 9, com a área total de 906,00m²; Lote nº 9, mede 33,00m de frente para a rua "H"; mais ou menos 34,00m de fundo, no limite com partes



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>  
Informe o código: 8195F932-28AF-4134-8EB0-54098C39AE49

dos lotes nºs 4 e 5; 25,20m de um lado, no limite com o lote nº 8 e 30,00m do outro lado, no limite com o lote nº 10, tendo a área total de 912,00m<sup>2</sup>; **Lote nº 10**, mede 28,80m de frente para a rua "H"; mais ou menos 29,00m de largura no fundo, no limite com partes dos lotes nºs 5 e 6; 30,00m de um lado, limitando-se com o lote nº 9 e 34,20m do outro lado, no limite com o lote nº 11, com a área total de 924,00m<sup>2</sup>; **Lote nº 11**, mede 28,00m de frente para a rua "H"; 24,00m de largura no fundo, no limite com parte do lote nº 6; 34,20m de um lado no limite com o lote nº 10 e 37,00m do outro lado, no limite com o lote nº 12, parte do nº 13, com a área total de 991,00m<sup>2</sup>, **cujo lote está caucionado** como garantia dos interesses da Prefeitura Municipal do Salvador, de acordo com Termo de Acordo e Compromisso para loteamento, datado de 04/04/1955 e o **Lote nº 12**, mede 31,00m de frente para a rua "H"; 34,60m de largura no fundo, no limite com o lote nº 13; 24,00m de um lado, no limite com o lote nº 11 (parte) e 24,00m do outro lado, para a rua "K", com a área total de 1.077,00m<sup>2</sup>. **Certifica ainda**, que o registro anterior encontra-se no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, sob nº 2.407 do Livro 3-F, fls. 251. **Certifica finalmente**, que com exceção do lote nº 11, os demais lotes de terreno objeto da presente, encontram-se livre e desembaraçado de hipoteca, ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como de outros quaisquer ônus até 1º/02/1988, quando os imóveis situados no subdistrito de Itapuã, passaram a ser de competência circunscripcional do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 29 de dezembro de 2022. A Oficial/Suboficial

Protocolo: 213.931 - SOf - DAJE: nº 321651- Série-2 - Emols.: R\$ 0,00 Trib.Juiz.: R\$0,00 FECom: R\$0,00. PGE: R\$0,00 Defensoria Públ.: R\$0,00 FMMpBA: R\$0,00  
Total: R\$ 0,00.  
Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Alo Notarial ou de Registro  
1569.AB477886-9  
NO4QLMSV9S  
Consulte:  
[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)



**LICITAÇÃO Nº 011/2025**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 009/2025**

**ANEXO III**

**MODELO DA PROPOSTA DE PREÇO**

| <b>1) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:</b>   |  |
|--|--|
| Endereço:<br>Bairro:<br>Cidade:<br>País:   |  |
| <b>2) PROPONENTE:</b>  |  |
| <b>(PESSOA FÍSICA):</b><br>Nome:<br>CPF:<br>Cart. de Ident. Nº:<br>Órgão Exp./Data Exp.:<br>Naturalidade:<br>Profissão:<br>Endereço: | <b>(PESSOA JURÍDICA):</b><br>Razão Social:<br>CNPJ:<br>Endereço:<br><br><b>Dados do Representante Legal:</b><br>Nome:<br>CPF:<br>Cart. de Ident. Nº:<br>Órgão Exp./Data Exp.:<br>Naturalidade:<br>Profissão: |
| <b>3) VALOR PROPOSTO PARA O IMÓVEL:</b>  |  |
| R\$ .....(.....)   |  |
| Forma de pagamento:<br>( ) À vista<br>( ) 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 011/2025**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 009/2025**

**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 009/2025 - SEFAZ**, realizado na sessão pública de xx, xx, de 2025, no âmbito do Processo Administrativo nº 254924/2024, 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 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:<br>Bairro:<br>Cidade: SALVADOR, BAHIA,<br>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

4. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que:
- 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 009/2025 - 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 009/2025 - SEFAZ** obedecem às aquisições primitivas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.
  - 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, 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 009/2025 - SEFAZ

6. A presente promessa vincula-se ao Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 009/2025 - 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 xxx de 2025.

---

MUNICÍPIO DE SALVADOR  
PROMITENTE VENDEDOR

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
PROMISSÁRIO COMPRADOR

Testemunhas:

1) \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

2) \_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

**LICITAÇÃO Nº 011/2025**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO nº 009/2025 - 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 009/2025 - SEFAZ**, realizada no Processo Administrativo nº 254924/2024, 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:<br>Bairro:<br>Cidade: SALVADOR<br>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](mailto: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 16.2, do Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 009/2025 - 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 009/2025 - 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 009/2025 - 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 009/2025 - SEFAZ**

6. A presente promessa vincula-se ao Edital de **LEILÃO ELETRÔNICO nº 009/2025 - 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 011/2025**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO– SEFAZ Nº 009/2025**

**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 009/2025, 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 011/2025**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – SEFAZ Nº 009/2025**

**ANEXO VII**

**MODELO DA DECLARAÇÃO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Declaro para os devidos fins que a (peessoa jurídica/pessoa física), CNPJ/CPF possui direito de preferência para participar do Leilão Eletrônico nº 009/2025, 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 todos as informações e documentos prestados.

Salvador,

Nome do responsável  
RG  
CPF