

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO)

I.PROCESSO N° 104/2018

II.ÓRGÃO INTERESSADO/SETOR: DESENBAHIA - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA S.A./ UPD – UNIDADE DE PATRIMÔNIO E DOCUMENTOS.

III.REGÊNCIA LEGAL: Lei Federal nº 13.303/16, Decreto Estadual nº 18.471/2018 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Procedimentos Auxiliares à Licitação da Desenbahia e demais legislações afetas ao objeto da licitação, que estejam vigentes a época da publicação do aviso de licitação.

IV.LOCAL, DATA E HORA DA SESSÃO PÚBLICA DA LICITAÇÃO:

DATA: 13/03/2019

HORA: 10:00h

LOCAL: RUA IVONNE SILVEIRA, Nº 213, DORON – SALVADOR/ BA.

LEILOEIRO OFICIAL: Miguel Paulo Rodrigues da Silva

NÚMERO DA MATRÍCULA JUCEB: 00/1769197

SITE DO LEILOEIRO: www.mpleiloes.com

V.PROCEDIMENTO LICITATÓRIO: MODO DE DISPUTA ABERTO PRESENCIAL Nº 003/2018.

VI.CRITÉRIO DE JULGAMENTO:

- () menor preço;
- () maior desconto;
- () melhor combinação de técnica e preço;
- () melhor técnica;
- () melhor conteúdo artístico;
- (**X**) maior oferta de preço;
- () maior retorno econômico;
- () melhor destinação de bens alienados.

VII.OBJETO

7.1. Alienação do imóvel de propriedade da Desenbahia, descrito e caracterizado no Termo de Referência (Anexo I) deste Edital.

7.2. A alienação será conduzida por Leiloeiro Oficial devidamente designado pela Desenbahia.

7.3. Os bens serão leiloados no estado e condições em que se encontram.

7.4. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/ descrições dos imóveis poderão ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento definidos no Edital.

7.5. No ato de aquisição do Edital, os interessados deverão conferir se o mesmo se encontra acompanhado dos seguintes Anexos, os quais são partes integrantes e indissociáveis deste Edital:

(**X**) Anexo I– Termo de Referência - Especificações Técnicas - Detalhamento do Objeto;

(**X**) Anexo II – Modelo de Ata do leilão;

(**X**) Anexo III – Modelo de Termo de Arrematação;

(**X**) Anexo IV – Modelo de Recibo da comissão do leiloeiro;

(**X**) Anexo V – Termo de Desistência;

(**X**) Anexo VI – Minuta de Escritura Pública de arrematação;

(**X**) Anexo VII – Minuta de Escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária

(**X**) Anexo VIII – Modelo de Procuração.

- (X) Anexo IX – Cadastro Pessoa Física
(X) Anexo X – Cadastro Pessoa Jurídica

VIII. EXAME PRÉVIO DA MINUTA E APROVAÇÃO DA ASSESSORIA JURÍDICA:

() Declaro que a minuta utilizada para a elaboração deste instrumento encontra-se conforme com a que foi padronizada e divulgada no sítio eletrônico da Desenbahia, não tendo sido alteradas quaisquer das suas cláusulas, além do preenchimento do termo de referência e os campos editáveis aqui dispostos, estando dispensada a oitiva do órgão de assessoramento jurídico nos termos da norma indicada no art. 28, § único do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Procedimentos Auxiliares à Licitação da Desenbahia.

(X) Declaro que a minuta utilizada para a elaboração deste instrumento foi examinada pela assessoria jurídica, conforme o Parecer nº GJU – MIGM – 017/2019, de 22/02/2019.

IX. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

9.1. A participação neste procedimento licitatório implica a aceitação plena e irrevogável de todos os termos, cláusulas e condições deste Edital e dos seus anexos, a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor e a responsabilidade pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados à Desenbahia.

9.2. Está impedido de participar deste procedimento licitatório e de ser contratada pela Desenbahia aquele:

- a) cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da Desenbahia;
- b) que estiver suspenso pela Desenbahia;
- c) que tiver sido declarado inidôneo pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada a Desenbahia, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
- d) que for sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- e) cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- f) que tiver empresa constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- g) cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- h) que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.
- i) que esteja inadimplente com a Desenbahia.
- j) que utilize mão-de-obra escrava;
- k) quem esteja inscrito na relação de fornecedores suspensos ou impedidos de contratar (CEIS-CNEP) – Portal da Transparência/CGU e Comprasnet-Ba;
- l) cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com Desenbahia há menos de 6 (seis) meses.
- m) que tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
 - I. dirigente da Desenbahia;
 - II. empregado da Desenbahia cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
 - III. autoridade do ente público a que a Desenbahia esteja vinculada.

9.3. Os lances dos impedidos serão desclassificados em qualquer fase do processo licitatório.

9.4. Propostas enviadas em desacordo com as exigências fixadas neste Edital serão declaradas inválidas pelo Leiloeiro.

9.5. Os licitantes assumirão todos os custos devidos para a participação nesta licitação, não sendo a Desenbahia em nenhum caso responsável por tais ônus, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

9.6. Da documentação para participação:

9.6.1. Os interessados em participar deste Certame deverão entregar os seguintes documentos, consoante o caso:

9.6.1.1. Licitante pessoa física:

- a) documento de identificação civil;
- b) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- c) comprovante de endereço

9.6.1.2. Licitante pessoa jurídica:

- a) contrato ou estatuto social, consolidado ou acompanhado de suas alterações, e, se for o caso, documentação complementar que comprove, nos termos do ato constitutivo, a capacidade de representação de seu(s) representante(s) legal(is);
- b) prova de inscrição do licitante no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- c) comprovante de endereço do licitante.

9.6.1.2.1. O licitante pessoa jurídica poderá participar por intermédio de representante legal, que deverá apresentar, juntamente com os documentos indicados no item 9.6.1.2, documento de identificação civil, prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e comprovante de endereço. A capacidade de representação legal deverá estar expressamente comprovada por meio do(s) documento(s) apresentado(s) em atendimento à alínea “a” do item 9.6.1.2.

9.6.1.2.2. Caso a representação legal seja exercida por mais de um representante, sócio ou administrador, conjuntamente, nos termos do contrato ou estatuto social, o que atuar em nome do licitante no âmbito do leilão deverá apresentar procuração firmada pelo(s) outro(s) outorgando-lhe poderes para separadamente responder pelo licitante no âmbito do leilão.

9.6.1.3. Qualquer licitante poderá participar por intermédio de procurador devidamente constituído, que deverá apresentar:

- a) procuração pública ou particular com a(s) firma(s) do(s) outorgante(s) reconhecida(s) em cartório, com outorga de poderes para formular lances e praticar quaisquer atos pertinentes ao leilão;
- b) documento de identificação civil;
- c) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- d) comprovante de endereço.

9.6.2. Cada documento apresentado no leilão deverá ser original, cópia autenticada em cartório ou cópia não autenticada acompanhada do respectivo original.

9.6.2.1. Os documentos indicados acima poderão ser apresentados em cópias acompanhados pela via original para serem autenticadas pela Comissão de Licitação ou pelo Leiloeiro, ou em cópia autenticada.

9.6.3. Os documentos apresentados serão retidos pelo Leiloeiro e juntados ao processo licitatório.

X. DAS VISTORIAS

10.1. Os interessados poderão obter informações e autorização para visitar os imóveis, bem como examinar a sua documentação dominial e retirar cópia completa deste Edital.

10.2. O exame prévio é de exclusiva responsabilidade do arrematante, não sendo admitida qualquer reclamação posterior.

10.3. Os imóveis terão vistoria acompanhada, franqueada de segunda a sexta-feira, devendo ocorrer agendamento prévio com conato pelos telefones (71) 3103-1370/ 1194 ou pelos e-mails aliberal@desenbahia.ba.gov.br e ebrito@desenbahia.ba.gov.br.

10.4. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no Certame.

10.5. O fato de os adquirentes não conhecerem os imóveis ou não terem sanado dúvidas acerca dos mesmos nessa oportunidade, não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

XI. DOS LANCES

11.1. A sessão para a disputa dos lances será pública, dirigida por Leiloeiro Oficial devidamente designado, consoante publicação no Diário Oficial do Estado da Bahia, e realizada de acordo com as regras deste Edital e dos seus anexos.

11.2. Os interessados em participar do Leilão poderão fazê-lo nas modalidades PRESENCIAL ou INTERNET.

11.2.1. Serão desclassificados os lances de valor inferior ao preço mínimo indicado para o respectivo bem.

11.3. A modalidade PRESENCIAL ocorre mediante comparecimento do interessado ao local do leilão, na data e horário estabelecidos no item IV deste Edital.

11.3.1. Na modalidade PRESENCIAL os lances são verbais e deverão ser ofertados no leilão pelos interessados ou seus procuradores, esses devidamente investidos por procuração específica.

11.4. Na modalidade INTERNET os lances são realizados on-line, por meio de acesso identificado, no site do leiloeiro na data e horário estabelecidos no item IV deste Edital.

11.4.1. O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, www.cravoleiloes.com.br, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste Edital.

11.4.2. 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, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

11.4.3. 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.

11.5. Os lances oferecidos via INTERNET serão apresentados no telão junto com os lances ofertados na modalidade PRESENCIAL.

11.6. Qualquer que seja a modalidade escolhida pelo interessado para participação no leilão (PRESENCIAL ou INTERNET) implicará na apresentação dos documentos listados no item 9.6 e seguintes essenciais para a participação no leilão.

11.6.1. Na modalidade PRESENCIAL a apresentação dos documentos ocorre no início da sessão de leilão.

11.6.2. Na modalidade INTERNET os documentos são remetidos ao leiloeiro conforme instruções no site do leiloeiro.

11.7. Antes ou durante o período de realização dos lances, poderá o devedor fiduciante exercer o direito de preferência, cabendo ao leiloeiro a retirada imediata do lote/imóvel do leilão, fazendo constar em ata toda situação ocorrida.

11.8. A apresentação de lances implica o pleno conhecimento, bem como a aceitação pelo licitante, de todas as condições e exigências do presente edital, com a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados à Desenbahia e por todas as propostas e transações que forem efetuadas em seu nome, assumindo-as como firmes e verdadeiras, não sendo admissível alegação de ignorância das regras e normas aplicáveis.

11.9. Implica também no pleno conhecimento do estado físico do bem, estando ciente de que correrão por sua conta e risco as providências visando a alteração de seu estado de conservação, bem como as providências para a transferência da propriedade para o seu nome, caso seja vencedor, e regularização das demais pendências registras, especialmente averbações, e que cabem a ele exclusivamente todos os custos e riscos processuais concernentes a medidas judiciais que eventualmente sejam necessárias à obtenção da posse do bem, eximindo a Desenbahia de qualquer obrigação ou providência para a consecução de tais objetivos, bem como da responsabilidade, inclusive indenizatória, em caso de insucesso nessas demandas ou em qualquer outro caso, bem como são de sua inteira responsabilidade todas as atividades e obrigações a ele conferidas nos termos deste Edital.

11.10. Os licitantes assumirão todos os custos devidos para a participação nesta licitação, não sendo a Desenbahia em nenhum caso responsável por tais ônus, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

11.11. Propostas enviadas em desacordo com as exigências fixadas neste Edital serão declaradas inválidas pela Desenbahia.

XII. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

12.1. Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão.

XIII. DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

13.1. O preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o constante no Anexo I (Termo de Referência), deste Edital, admitindo-se lances para pagamento em Reais (R\$), à vista e sem desconto, em espécie ou mediante a apresentação de carta de crédito ou financiamento de outra instituição financeira.

13.1.1. Será obrigatório o pagamento de sinal no ato da arrematação, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor ofertado.

13.1.2. O licitante recolherá, ainda, em favor do leiloeiro, 5% (cinco por cento) do valor da arrematação a título de comissão, que não compõe o valor do lance ofertado.

13.2. O pagamento à vista, em espécie ou mediante a apresentação de carta de crédito ou financiamento de outra instituição financeira, deverá ser da seguinte forma:

- a) Pagamento do sinal de 5% (cinco por cento) do valor ofertado no ato da arrematação;
- b) O saldo remanescente deverá ser pago no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da sessão de licitação;
- c) O pagamento deverá ser feito diretamente pelo arrematante, seu representante legal ou procurador, mediante crédito em uma das seguintes contas corrente da Desenbahia, escolhida de acordo com a conveniência do arrematante:

1. Desenbahia – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A

CNPJ: 15.163.587/0001-27

Banco do Brasil nº 001 (depósito identificado)

Agência 3832-6

Conta 888-5

Efetuar como.

2. Desenbahia – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A

CNPJ: 15.163.587/0001-27

Bradesco nº 237

Agência 3567-0

Conta 15176-9

d) Após efetuar o pagamento, o arrematante deverá comunicar o fato à Desenbahia e enviar cópia do comprovante de depósito, podendo o envio ser feito por e-mail (cpl@desenbahia.ba.gov.br).

e) O arrematante que não efetuar tempestivamente o pagamento acima previsto decairá do direito à aquisição e perderá, **a título de multa, o valor recolhido a título de sinal.**

13.3. O pagamento mediante financiamento deverá ser da seguinte forma:

a) Pagamento do sinal de 30% (trinta por cento), sendo 5% (cinco por cento) do valor ofertado no ato da arrematação e a diferença do sinal, 25% (vinte e cinco por cento), a ser paga na assinatura do contrato;

b) Saldo remanescente poderá ser financiado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais;

13.3.1. No caso dos bens acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), após o sinal, poderá ser concedida uma carência de até 06 (seis) meses para pagamento da primeira parcela.

13.3.2. As prestações de amortização serão mensais e sucessivas, com vencimentos no dia 15 (quinze) de cada mês.

13.4. Optando o licitante pelo financiamento, a aceitação do lance vencedor fica condicionada à análise cadastral e de risco de crédito.

13.5. Principal e encargos serão cobrados mensalmente durante a amortização, com vencimentos no dia 15 (quinze) de cada mês.

13.6. As prestações serão calculadas pelo Sistema de Amortização Constante, utilizando-se o ano comercial de 360 (trezentos e sessenta) dias.

13.7. Todo vencimento de prestação que ocorra em sábados, domingos ou feriados, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subsequente.

13.8. Aplica-se a Tabela de Tarifas de Prestação de Serviços e sua regulamentação através da Circular Normativa nº 016/2006.

13.9. O beneficiário permitirá à Desenbahia ampla fiscalização, franqueando a seus representantes ou prepostos, livre acesso a qualquer documento ou registro contábil, jurídico ou de outra natureza, bem como a suas dependências, sob pena de vencimento antecipado do contrato e imediata exigibilidade da dívida.

13.10. Se o arrematante desistir do lance, tenha ele optado pelo pagamento à vista ou parcelado, perderá para a Desenbahia o valor depositado a título de sinal e para o leiloeiro o valor relativo à comissão, sem prejuízo das demais sanções previstas no Edital.

XIV. AMORTIZAÇÃO E INADIMPLEMENTO

14.1. As taxas de juros do financiamento serão definidas de acordo com a opção do tipo de pagamento escolhido pelo licitante, conforme abaixo:

- a) Os interessados que desejarem efetuar o pagamento mediante financiamento com o sinal de 30% (trinta por cento) do valor ofertado no ato da arrematação e saldo remanescente em até 24 (vinte e quatro) parcelas, incidirá Taxa do CDI + 2,0% (dois por cento) ao ano;
- b) Os interessados que desejarem efetuar o pagamento mediante financiamento com o sinal de 30% (trinta por cento) do valor ofertado no ato da arrematação e saldo remanescente em até 60 (sessenta) parcelas, incidirá Taxa do CDI + 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao ano;
- c) Os interessados que desejarem efetuar o pagamento mediante financiamento com o sinal de 30% (trinta por cento) do valor ofertado no ato da arrematação e saldo remanescente em até 84 (oitenta) parcelas, incidirá Taxa do CDI + 3,0% (três por cento) ao ano;
- d) Os interessados que desejarem efetuar o pagamento mediante financiamento com o sinal de 30% (trinta por cento) do valor ofertado no ato da arrematação e saldo remanescente em até 120 (cento e vinte) parcelas, incidirá Taxa do CDI + 3,5% (três vírgula cinco por cento) ao ano.

14.2. As prestações serão definidas com base na taxa média mensal do CDI do mês anterior à data de vencimento acrescida de taxa fixa, conforme o caso. Será utilizado o ano comercial de 360 (trezentos e sessenta) dias.

14.3. Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações do principal e/ou acessórios, desde a data do vencimento da obrigação não cumprida até a data do efetivo pagamento, sobre as parcelas vencidas, sem prejuízo dos juros remuneratórios, serão devidos juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) e multa equivalente a 2% (dois por cento) da obrigação vencida.

XV. DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO

15.1. O arrematante paga diretamente ao leiloeiro, no ato do leilão, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor.

15.1.1. O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

15.2. O arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, a título de sinal para garantia de contratação, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ofertado.

15.3. Os valores a serem pagos a título de sinal deverão ser depositados nas seguintes contas corrente da Desenbahia, escolhida de acordo com a conveniência do arrematante:

1. Desenbahia – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A

CNPJ: 15.163.587/0001-27

Banco do Brasil nº 001 (depósito identificado)

Agência 3832-6

Conta 888-5

Efetuar como.

2. Desenbahia – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A

CNPJ: 15.163.587/0001-27

Bradesco nº 237

Agência 3567-0

Conta 15176-9

15.4. O não pagamento do lance e da comissão do leiloeiro no ato do leilão implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei.

15.4.1. O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro no ato do leilão fica impedido de participar de leilões realizados pela Desenbahia, sem exceção das penalidades previstas na Lei.

XVI. DA ATA DO LEILÃO

16.1. Será elaborada no leilão a Ata do Leilão (Anexo II) contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, valor pago no ato do leilão e dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

16.2. O Termo de Arrematação (Anexo III), é assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante.

16.3. A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

16.4. Deverá constar em ata todos os casos em que houver exercício do direito de preferência.

XVII. ANÁLISE CADASTRAL E DE RISCO DE CRÉDITO

17.1. Optando o licitante pelo financiamento, a aceitação do lance vencedor fica condicionada à análise cadastral e de risco de crédito, devendo apresentar a seguinte documentação:

a) Pessoa jurídica:

- Original do Formulário de Cadastro PJ e Declaração de Pessoas Expostas Politicamente preenchidos e assinados pelos Representantes Legais conforme os documentos de identidade;
- Cópia autenticada do Contrato Social;
- Cópias autenticadas das Alterações Contratuais;
- Cópia da Última Declaração do Imposto de Renda.

b) Pessoa física:

- Original do Formulário de Cadastro PF e Declaração de Pessoas Expostas Politicamente preenchidos e assinados conforme o documento de identidade;
- Cópia autenticada do Documento de Identidade;
- Cópia autenticada do Comprovante de Residência;
- Cópia autenticada da Certidão de Casamento;
- Cópia autenticada do Documento de Identidade do Cônjuge;
- Cópia da última Declaração do Imposto de Renda.

c) Os formulários de Cadastro de Pessoa Física (Anexo VIII) e o Cadastro Pessoa Jurídica (Anexo IX).

17.2. A documentação acima deverá ser protocolada em até 5 (cinco) dias após a publicação do Edital.

17.3. O licitante deverá apresentar a documentação no setor de protocolo da Desenbahia, localizado no térreo, em funcionamento das 09:00hs às 17:00hs, na Rua Ivonne Silveira, 213, Doron, CEP 41.194-015, Salvador-BA, em envelope único lacrado com a indicação no anverso:

PROCESSO Nº 003/2018

MODO DE DISPUTA ABERTO PRESENCIAL Nº 003/2018

DESENBAHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA S. A.

CPL - COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

NOME DO REQUERENTE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

17.4. A análise cadastral e de risco de crédito não gera direito subjetivo ao parcelamento e sua eventual reprovação não gera direito a qualquer tipo de indenização.

17.5. A Desenbahia poderá exigir documentação complementar durante a análise, bem como poderá determinar que seja realizada uma avaliação econômico-financeira do arrematante e/ou determinar que a proposta seja avaliada pelos comitês deliberativos.

17.6. Após análise, o licitante será informado da aprovação ou reprovação, mediante e-mail.

17.7. A beneficiária deverá segurar o bem adquirido, em favor e no interesse da Desenbahia, até final liquidação das obrigações da mesma, em importância correspondente, no mínimo, ao valor atualizado da avaliação do respectivo bem.

XVIII. DAS IMPUGNAÇÕES

18.1. Em até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a sessão da licitação, qualquer cidadão poderá impugnar o edital de licitação por irregularidade na aplicação do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Procedimentos Auxiliares à Licitação da Desenbahia, cabendo à Comissão Permanente de Licitação julgar a impugnação em até 03 (três) dias úteis do seu recebimento.

18.1.1. A impugnação será entregue impressa e assinada pelo impugnante devidamente qualificado (nome, nº documento de identificação, CPF/CNPJ, endereço completo), ou seu representante legal, neste caso se fazendo acompanhar pelo pertinente instrumento de mandato ou documento equivalente, no **setor de protocolo da Desenbahia, de segunda à sexta-feira, das 08h às 17horas, no edifício-sede da DESENBAHIA, sito à Rua Ivonne Silveira, nº 213, Doron, nesta Capital**, identificando-se obrigatoriamente pela indicação de seu CNPJ ou CPF.

XIX. DOS RECURSOS

19.1. O presente procedimento licitatório tem fase recursal única.

19.2. Ato contínuo à lavratura da ata, os licitantes que desejarem recorrer em face dos atos da habilitação, do julgamento e da verificação da efetividade dos lances ou propostas deverão **manifestar-se imediata e motivadamente no âmbito da sessão pública**, sendo o prazo posterior apenas para apresentação de razões e contrarrazões recursais.

19.3. A falta de manifestação do licitante, nos termos do item 19.2. importará na preclusão do direito de recorrer, ficando a Comissão autorizada a dar continuidade ao procedimento, adjudicando o objeto ao licitante declarado vencedor.

19.4. Os recursos deverão ser apresentados no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o resultado da habilitação e contemplarão, além dos atos praticados nessa fase, aqueles praticados em decorrência do disposto fase de julgamento e na de verificação de efetividade dos lances ou propostas.

19.5. Serão consideradas como não escritas as razões recursais que não remetam diretamente às alegações registradas em sede de recurso, no âmbito da sessão pública.

19.6. Caso a decisão do licitante vencedor não ocorra na própria no âmbito da sessão pública, fica dispensada a manifestação imediata e motivadamente do item 19.2., devendo realiza-la nas suas razões recursais.

19.6.1. Neste caso a intimação dos atos referidos será feita no sítio da internet da Desenbahia.

19.7. O prazo para apresentação de contrarrazões será de 5 (cinco) dias úteis e começará no primeiro dia útil imediatamente após o encerramento do prazo do recorrente.

19.8. O recurso será recepcionado pela CPL que apreciará sua admissibilidade, podendo reconsiderar sua decisão ou encaminhar o recurso à autoridade superior, que decidirá definitivamente sobre o provimento ou não do recurso.

19.9. O recurso não será admitido pela CPL se ausentes os pressupostos da tempestividade, legitimidade, interesse e motivação.

19.10. Os recursos interpostos não têm efeito suspensivo, podendo a autoridade competente julgá-los independente do esgotamento dos prazos para apresentação de razões e contrarrazões recursais.

19.11. O acolhimento de recurso implicará invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

19.12. **As razões recursais e contrarrazões deverão ser protocoladas no setor de protocolo da Desenbahia, de segunda à sexta-feira, das 08h às 17horas, no edifício-sede da DESENBAHIA, sito à Rua Ivonne Silveira, nº 213, Doron, nesta Capital.**

19.13. É facultado à Comissão proceder às respostas aos esclarecimentos, impugnações, recursos e contrarrazões através de envio por e-mail, ainda que a solicitação do licitante tenha sido feita via protocolo físico.

XX. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

20.1. Inexistindo manifestação recursal ou julgados os recursos porventura interpostos e constatada a regularidade dos atos procedimentais, a autoridade competente da Desenbahia homologará o processo licitatório e adjudicará o objeto da licitação aos arrematantes dos respectivos bens.

20.2. A homologação do resultado do leilão será efetuada pela Comissão Permanente de Licitação, divulgada no Diário Oficial do Estado – DOE – e no site da Desenbahia.

XXI. FORMALIZAÇÃO JURÍDICA

20.1. Em caso de pagamento à vista, a formalização da transação será feita através de Escritura Pública de Arrematação.

20.1.1. A Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel deverá ser Lavrada e Registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo 30 (trinta) dias contados da entrega das vias assinadas.

21.2. Optando pelo financiamento, o arrematante obriga-se a assinar a Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de imóvel e comprovar o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo 30 (trinta) dias, contados da entrega das vias assinadas.

21.3. O imóvel será transferido ao arrematante nas condições em que se encontrar, inclusive quanto à questão da ocupação por terceiros e/ou pendências judiciais, cabendo ao interessado vistoriar o bem tanto sob o aspecto físico, bem como a efetuar verificação de sua situação sob o aspecto de documentação.

21.4. Todos os impostos, taxas e demais contribuições fiscais e/ou condominiais devidos e todos os ônus incidentes sobre o imóvel, a partir da homologação do procedimento licitatório serão de responsabilidade do arrematante, cabendo à Desenbahia a responsabilidade pelos impostos e taxas até aquela data, mesmo se lançados posteriormente, com exceção de débitos com o INSS e taxas devidas a qualquer das esferas arrecadatórias, seja Municipal, Estadual ou Federal, devidas em razão de construções edificadas e/ou reformas realizadas no imóvel vendido.

21.5. A Desenbahia não responde por eventuais diferenças de área dos imóveis vendidos, sendo as vendas realizadas "ad corpus", vez que as referências às suas dimensões são simplesmente enunciativas, conforme previsto no §3º, do art. 500, do Código Civil, Lei nº. 10.406, de 10.01.2002.

XXII. PENALIDADES

22.1. Se o arrematante desistir do lance, tenha ele optado pelo pagamento à vista ou parcelado, perderá para a Desenbahia o valor depositado a título de sinal e para o leiloeiro o valor relativo à comissão, sem prejuízo das sanções previstas no Edital.

22.2. Aplicam-se às Licitações e Contratos regidos por este Regulamento as normas penais previstas na Lei Federal nº 8.666/93.

22.3. A inexecução total ou parcial do Contrato observará as disposições estabelecidas no art. 123 e seguintes do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Procedimentos Auxiliares à Licitação da Desenbahia e nos Anexos VI e VII constantes deste instrumento convocatório.

XXIII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

23.1. Ao final da arrematação de cada imóvel, o leiloeiro apresentará à Desenbahia, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, o dossiê de arrematação dos bens ou de leilão deserto, contendo os seguintes documentos:

23.1.1. Ata do leilão, após a realização do certame, que deverá conter pelo menos:

I. data do leilão;

II. número do edital de leilão e descrição do(s) bem(ns);

III. conforme o caso:

a) valor do lance inicial e de arrematação;

b) declaração de ausência de propostas ou de propostas válidas.

23.1.2. Termo de Arrematação, se for o caso;

- 23.1.3.** Recibo da comissão paga pelo arrematante, se for o caso;
- 23.1.4.** Comprovante de pagamento do sinal pago pelo arrematante, se for o caso;
- 23.1.5.** Cópia da publicação em jornal;
- 23.1.6.** Relatório final contendo: nome do arrematante, CPF, lote, descrição, valor de lance, valor da comissão do leiloeiro.
- 23.2.** A participação no Leilão, configurada pela oferta de lances em arrematação dos imóveis implica na total submissão às condições estabelecidas neste Edital.
- 23.3.** Os imóveis objeto da presente licitação serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive aqueles ocupados, não podendo o arrematante desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do mesmo, cabendo a prévia vistoria do imóvel ao interessado, antes da data prevista para o leilão.
- 23.4.** A responsabilidade pela desocupação dos imóveis será única e exclusiva do arrematante, inclusive pelas despesas, como custas processuais, honorários de advogado, transporte para remoção ou outras despendidas com a finalidade de desocupar os imóveis objeto deste leilão.
- 23.5.** Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação nos termos da legislação pertinente.
- 23.6.** É facultada à Desenbahia, em qualquer fase do leilão, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo licitatório.
- 23.7.** As informações e esclarecimentos necessários ao perfeito conhecimento do objeto desta licitação serão prestados, pela Pregoeira e sua equipe de apoio, de segunda à sexta-feira, das 08 às 12 horas, no 2º andar do edifício-sede da DESENBÁHIA, sito à Rua Ivonne Silveira, nº 213, Doron, nesta Capital, ou pelos telefones (71) 3103-1277/1256, e-mail: cpl@desenbahia.ba.gov.br.
- 23.8.** Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado da Pregoeira.
- 23.9.** Para efeito de contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.
- 23.9.1.** Os prazos se iniciam e expiram exclusivamente em dia útil em Salvador.
- 23.10.** O documento que tenha sido autenticado pela Pregoeira ou membro da Equipe de Apoio terá a mesma validade indicada no documento que foi autenticado, podendo ser apresentado desde que válido.

XXIV. DO FORO

24.1. Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente Edital, prevalecerá o Foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Salvador, 20 de fevereiro de 2019.

Camila Brandi Schlaepfer Sales
Presidente da Comissão Permanente de Licitação

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018
ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA**1.OBJETO**

O presente LEILÃO tem por objeto a alienação de bem imóvel da Desenbahia abaixo descrito.

2.DESCRICÃO DOS BENS

LOTE 01: Imóvel de matrícula nº 2533, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Entre Rios-BA. Um lote de terra própria contendo benfeitorias, medindo 50.000 m², limitando-se ao nascente com terras da Marinha; ao ponte com o Rio Sauípe; ao norte com terras de Edesio Deda; ao sul com o loteamento Costa Brava, pertencente ao Sr. Paulo Lilian. O terreno possui frente para o mar e sua parte do fundo é voltada para a atual Avenida Praia da Barra. Na margem esquerda do terreno existem algumas construções irregulares (invasões). Área em torno de 522m², com ação possessória deferida a favor da Desenbahia O processo (PJE) pode ser consultado através do nº 8000715-61.2017.8.02.0076. Existe também, penhora trabalhista que grava o registro do imóvel, decorrente de reclamação trabalhista movida contra o anterior proprietário do imóvel, contra a qual a Desenbahia apresentou Embargos de Terceiros que estão em curso. O terreno está onerado por uma estrada (servidão), ocupando área de 1.613,68 m². Eventual averbação da servidão deverá ser feita pelo arrematante. Sobre a área do terreno existe parte de uma área edificada que seria destinada a implantação de um hotel, que se encontra em ruínas. Matrícula 2533 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas Entre Rios - BA.

Preço mínimo: R\$ 1.572.800,00 (Hum milhão e quinhentos e setenta e dois mil e oitocentos reais).

3.CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

3.1. À vista e sem desconto, em espécie ou mediante a apresentação de carta de crédito:

Deverá ser feito o pagamento do sinal de 5% (cinco por cento) do valor ofertado no ato da arrematação. O saldo remanescente deverá ser pago no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da sessão de licitação.

O pagamento será realizado por meio de depósito nas seguintes contas correntes da Desenbahia, escolhida de acordo com a conveniência do arrematante:

1. Desenbahia – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A

CNPJ: 15.163.587/0001-27

Banco do Brasil 001 (depósito identificado)

Agência 3832-6

Conta 888-5

2. Desenbahia – Agência de Fomento do Estado da Bahia S/A

CNPJ: 15.163.587/0001-27

Bradesco 237

Agência 3567-0

Conta 15176-9

3.2. O pagamento mediante financiamento deverá ser da seguinte forma:

a) Pagamento do sinal de 30% (trinta por cento), sendo 5% (cinco por cento) do valor ofertado no ato da arrematação e a diferença do sinal, 25% (vinte e cinco por cento), a ser paga na assinatura do Contrato;

b) saldo remanescente poderá ser financiado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais;

3.2.1. No caso dos bens acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), após o sinal, poderá ser concedida uma carência de até 06 (seis) meses para pagamento da primeira parcela.

3.3. Encargos Financeiros:

3.3.1. As taxas de juros serão definidas de acordo com o valor de financiamento e tipo de pagamento, conforme abaixo:

ITEM	TIPO DE PAGAMENTO	ARREMATAÇÃO	ENCARGOS FINANCEIROS
I	À VISTA	5% a 30% + saldo restante em até 10 dias corridos	----
II	FINANCIAMENTO	30% sinal + até 24 parcelas	Taxa do CDI + 2,0% ao ano
III	FINANCIAMENTO	30% + até 60 parcelas	Taxa do CDI + 2,5% ao ano
IV	FINANCIAMENTO	30% + até 84 parcelas	Taxa do CDI + 3,0% ao ano
V	FINANCIAMENTO	30% + até 120 parcelas	Taxa do CDI + 3,5% ao ano

3.3.2. As prestações serão definidas com base na taxa média mensal do CDI do mês anterior à data de vencimento acrescida de taxa fixa, conforme o caso. Será utilizado o ano comercial de 360 (trezentos e sessenta) dias.

3.4. Carência e Amortização

Principal e encargos serão cobrados mensalmente durante a amortização, com vencimentos no dia 15 (quinze) de cada mês.

3.5. Garantias

A beneficiária deverá segurar o bem adquirido, em favor e no interesse da Desenbahia, até final liquidação das obrigações da mesma, em importância correspondente, no mínimo, ao valor atualizado da avaliação do respectivo bem.

3.6. Inadimplemento

Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações do principal e/ou acessórios, desde a data do vencimento da obrigação não cumprida até a data do efetivo pagamento, sobre as parcelas vencidas, sem prejuízo dos juros remuneratórios, serão devidos juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) e multa equivalente a 2% (dois por cento) da obrigação vencida.

3.7. Forma de Pagamento

As prestações de amortização serão mensais e sucessivas, com vencimentos no dia 15 (quinze) de cada mês.

3.8. Sistemática de cálculo

As prestações serão calculadas pelo Sistema de Amortização Constante, utilizando-se o ano comercial de 360 (trezentos e sessenta) dias.

3.9. Vencimento em Dias Feriados

Todo vencimento de prestação que ocorra em sábados, domingos ou feriados, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subsequente.

O beneficiário permitirá à Desenbahia ampla fiscalização, franqueando a seus representantes ou prepostos, livre acesso a qualquer documento ou registro contábil, jurídico ou de outra natureza, bem como a suas dependências, sob pena de vencimento antecipado do contrato e imediata exigibilidade da dívida.

4. CONDIÇÕES DE VENDA:

Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento definidos no Edital.

5.VISTORIA

5.1. O imóvel terá vistoria acompanhada, franqueada de segunda a sexta-feira, devendo ocorrer agendamento prévio com contato pelos e-mails aliberal@desenbahia.ba.gov.br e ebrito@desenbahia.ba.gov.br.

5.2. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no Certame.

5.3. O fato de os adquirentes não conhecerem os imóveis ou não terem sanado dúvidas acerca dos mesmos nessa oportunidade, não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018

ANEXO II

MODELO – ATA DO LEILÃO

LEILÃO Nº 003/2018

PROCESSO Nº 104/2018

Às XX:XX horas do dia de de 2019, presente o Leiloeiro, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº....., estabelecido a endereço....., juntamente com o(s) membro(s) da Comissão Permanente de Licitação da Desenbahia, deu-se início ao Leilão nº 003/2018, referente ao seguinte imóvel: (IDENTIFICAR O IMÓVEL).....

Iniciados os lances (DESCREVER FATOS OCORRIDOS DURANTE O LEILÃO, INCLUSIVE O VALOR DOS LANCES INICIAL E DE ARREMATAÇÃO, DE PROPOSTAS VÁLIDAS CASO HAJAM, OU DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PROPOSTAS).

E, nada mais havendo a acrescentar, o leiloeiro deu por encerrado o Leilão. E, para constar, é lavrada esta Ata que vai assinada. Salvador, de de 20__.

Leiloeiro.....

Juceb nº.....

Membro(s) da Comissão Permanente de Licitação da Desenbahia

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018

ANEXO III

MODELO – TERMO DE ARREMATAÇÃO

TERMO DE ARREMATAÇÃO

Eu, participante do Leilão Público, processo nº 104/2018, LEILÃO nº 003/2018, portador do CPF nº.....RG nº residente no endereço....., telefone APRESENTO à DESENBAHIA a seguinte proposta para arrematação do imóvel abaixo relacionado, e me comprometo a efetuar o pagamento da seguinte forma:

IMÓVEL

Lote	Imóvel	Endereço do imóvel

PAGAMENTO À VISTA:

Valor da proposta de Arrematação	Sinal de 5% (cinco por cento)	Saldo remanescente em até 10 (dez) dias corridos
R\$ xxxx	R\$ xxxx	R\$ xxxx

PAGAMENTO FINANCIAMENTO:

Valor da proposta de Arrematação	Sinal de 30% = 5% na arrematação e 25% na assinatura do contrato	Saldo remanescente financiado em 24 parcelas.
R\$ xxxx	R\$ xxxx	R\$ xxxx

PAGAMENTO FINANCIAMENTO:

Valor da proposta de Arrematação	Sinal de 30% = 5% na arrematação e 25% na assinatura do contrato	Saldo remanescente financiado em 60 parcelas.
R\$ xxxx	R\$ xxxx	R\$ xxxx

PAGAMENTO FINANCIAMENTO:

Valor da proposta de Arrematação	Sinal de 30% = 5% na arrematação e 25% na assinatura do contrato	Saldo remanescente em financiado em 84 parcelas.
R\$ xxxx	R\$ xxxx	R\$ xxxx

PAGAMENTO FINANCIAMENTO:

Valor da proposta de Arrematação	Sinal de 30% = 5% na arrematação e 25% na assinatura do contrato	Saldo remanescente em financiado em 120 parcelas.
----------------------------------	--	---

R\$ xxxx	R\$ xxxx	R\$ xxxx
----------	----------	----------

No caso de descumprimento do prazo estabelecido acima, sujeito-me à decadência do direito à aquisição do imóvel, bem como, à perda em favor da Desenbahia, a título de multa, do valor recolhido a título de sinal, em caso de pagamento a vista e, optando pelo financiamento, à perda, a título de multa, do valor de 5% (cinco por cento) recolhido na arrematação.

Declaro, ainda, não ser empregado ou dirigente da Desenbahia, bem como seu cônjuge e/ou companheiro. Declaro, ainda, não possuir familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de: cargo comissionado que atue na área demandante da licitação; cargo comissionado que atue na área que realiza a licitação; autoridade da Desenbahia hierarquicamente superior às áreas supramencionadas ou de possuir qualquer impedimento.

Salvador, de de 20__.

Assinatura do Arrematante

Assinatura do Leiloeiro

Membro(s) da Comissão Permanente de Licitação da Desenbahia

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018
ANEXO IV
MODELO DE RECIBO DA COMISSÃO PAGA PELO ARREMATANTE

RECIBO

Recibo R\$ ***xxxxx***

Recebi de xxxxxx - CPF/CNPJ nº xxxxxx, RG: xxxxxx, a importância supra de: *** (xxxxxx)*** - referente ao PAGAMENTO DE 5% (cinco por cento) DE COMISSÃO DO LEILOEIRO do Leilão Público, Edital do Leilão nº 003/2018.

E, para maior clareza firmo o presente recibo para que produza os seus efeitos, dando plena, rasa e irrevogável quitação, pelo valor recebido.

Pagamento efetuado através xxxxxxxx

SALVADOR - BA, de de 201....

Assinatura do Leiloeiro.

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018
ANEXO V
TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu,participante do Leilão Público, processo nº 104/2018, LEILÃO nº 003/2018, portador do CPF nº..... RG nº residente no endereço....., telefone, para aquisição do imóvel descrito no Certame em referência, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

No caso de desistência, sujeito-me à decadência do direito à aquisição do imóvel, bem como, à perda em favor da Desenbahia, a título de multa, do valor recolhido a título de sinal, em caso de pagamento a vista e, optando pelo financiamento, à perda, a título de multa, do valor de 5% (cinco por cento) recolhido na arrematação.

Declaro, ainda, estar ciente de que a presente desistência importa no perdimento do valor pago à título de sinal, se for o caso, bem como, às demais sanções previstas no Edital de Licitação respectivo.

Salvador, de de 20___.

Assinatura do Proponente

Membro(s) da Comissão Permanente de Licitação da Desenbahia

MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018
ANEXO VI
MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

**MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA
DE COMPRA E VENDA, QUE ENTRE
SI FAZEM, DE UM LADO, A
DESENBAHIA – AGÊNCIA DE
FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA, E
DE OUTRO LADO,
_____, NA FORMA
ABAIXO:**

A **DESENBAHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA**, sociedade de economia mista estadual, inscrita no CNPJ sob o nº 15.163.587/0001-27, com sede nesta Capital, na Rua Ivonne Silveira, nº 776, Doron, doravante denominada simplesmente **OUTORGANTE VENDEDORA**, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, **QUALIFICAÇÃO DOS DIRETORES**, de um lado, e de outro lado, _____, **QUALIFICAÇÃO**, doravante denominada simplesmente **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)**, de acordo com a Decisão de Diretoria (DCO nº 041/2019) de 18/01/2019, têm entre si justo e acertada a **COMPRA E VENDA** do bem adiante descrito e caracterizado, tendo em vista o resultado do Leilão nº 003/2018 (Modo de Disputa Aberto Presencial – Leilão – integrante do Processo Administrativo nº 104/2018), e mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas, que mutuamente aceitam, outorgam e ratificam, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA COMPRA E VENDA:** O bem, objeto da presente Compra e Venda é o seguinte: (IDENTIFICAR O IMÓVEL).....

CLÁUSULA SEGUNDA – DA COMPRA E VENDA: Pela presente escritura e nos melhores termos de direito, em cumprimento das condições estabelecidas no Edital nº 003/2018 a **OUTORGANTE VENDEDORA**, sendo a justo título senhora e legítima possuidora do bem descrito e caracterizado na Cláusula Primeira (DESCREVER QUAISQUER ÔNUS QUE PORVENTURA RECAIA NO IMÓVEL)..... todas as matrículas correspondentes ao imóvel encontram-se livres e desembaraçadas de penhor, arresto, hipoteca, inclusive de ações reais e pessoais reipersecutórias e pela presente escritura vende-o em caráter irrevogável e irretratável ao(à) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)**. **Parágrafo Único – A OUTORGANTE VENDEDORA** declara que não há contra ela nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolva o imóvel ora alienado, bem como que não existem débitos condominiais pendentes (DESCREVER SE EXISTE ALGUMA RESTRIÇÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL)..... **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO:** O preço total, certo e ajustado da presente Compra e Venda é de R\$ _____ (valor por extenso) e foi paga pelo(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** à **OUTORGANTE VENDEDORA**, em ____ de _____ de 20____, conforme Termo de Arrematação, firmado pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, em moeda corrente nacional. **Parágrafo Único – A OUTORGANTE VENDEDORA** dá ao(à) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** plena e geral quitação do total do



preço para nada mais reclamar em tempo algum. **CLÁUSULA QUARTA – DOS DIREITOS, AÇÕES, DOMÍNIO E POSSE:** A **OUTORGANTE VENDEDORA** transmite, desde já, ao(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** todos os direitos, ações, domínio e posse que exercia sobre os bens ora vendidos, respondendo por si e seus sucessores e fazendo a presente venda sempre boa, firme e valiosa. **CLÁUSULA QUINTA – DAS CUSTAS, EMOLUMENTOS, IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS:** São de exclusiva responsabilidade do(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A):** a) quaisquer encargos, tributos, taxas e contribuições que a partir da data da assinatura do Termo de Arrematação ocorrida em .../.../.....; b) todas as custas, emolumentos, despesas e quaisquer providências necessárias à regularização do imóvel junto à Prefeitura local ou Registro de Imóveis competente e outras decorrentes da presente Escritura de Compra e Venda; c) todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive, eventual recolhimento de INSS relativo à mão de obra empregada; d) todas as providências e despesas pertinentes à transferência da propriedade tais como tributos em geral, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e averbações, a partir da data da assinatura do Termo de Arrematação ocorrida em .../.../.....; e) as despesas que se fizerem necessárias à averbação de obras civis existentes sobre os bens imóveis objeto do presente instrumento e que porventura não estejam devidamente averbadas no Registro Imobiliário competente e f) as despesas que se fizerem necessárias para a desocupação do imóvel, caso esteja sendo ocupado por terceiros. **CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DA VENDA:** O bem ora vendido será entregue no estado em que se encontra, confessando, expressamente, o(a) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** haver vistoriado detidamente o referido bem, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, mesmo no caso de ser apurada área para mais ou para menos, com alteração daquelas registradas atualmente, bem como a falta de equipamentos ou maquinários, sendo, pois, a presente venda efetuada sob a forma “AD CORPUS”. **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CERTIDÕES:** Em obediência ao artigo 257, inciso I, alínea “a” do Decreto 3.048/99, o(a) **OUTORGANTE COMPRADOR(A)** exhibe as seguintes certidões: a) Fichas das matrículas descritas na cláusula primeira expedida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari em .../.../.... a qual ficam arquivadas nestas Notas em pasta própria; b) da Receita Federal do Brasil nº expedida em e válida até; **CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO PARA REGISTRO:** O(A) **OUTORGADO(A) COMPRADOR(A)** compromete-se a, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da presente Escritura, promover sua Lavratura e posterior Registro no Cartório de Imóveis competente, no que remeterá, dentro do mesmo prazo, cópia da efetivação do Registro para a **OUTORGANTE VENDEDORA**. **CLÁUSULA NONA – DO ITBI:** O(A) **OUTORGADO COMPRADOR(A)** apresenta a guia comprovando ter recolhido à Prefeitura de Salvador o imposto de transmissão de bens imóveis a ele relativo, na quantia de R\$ (por extenso) ematravés do Banco....., agência....., autenticação....., transação nº....., arquivada nestas notas e que se responsabiliza por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. **CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO:** Qualquer demanda que venha a ocorrer decorrente do objeto desta escritura será resolvido judicial e/ou extrajudicialmente em Salvador/BA. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitaram em todos os seus termos, por acha-las em tudo conforme, outorgaram e assinam na forma redigida. Eu, _____ Tabeliã de Notas deste Cartório assino e subscrevo, _____ de _____ de 20____.

OUTORGANTE VENDEDORA:

DESENBÁHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA

OUTORGANTE COMPRADOR(A):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF/MF nº XXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF/MF nº

NOME:
CPF/MF nº

**MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018
ANEXO VII****MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA**

**MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA
E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, QUE ENTRE SI
FAZEM, DE UM LADO, A DESENBAHIA –
AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA,
E DE OUTRO LADO, _____, NA
FORMA ABAIXO:**

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que aos(....) dias do mês de ... do ano de, nesta Capital, em diligência onde a chamado vim, perante mim Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como **OUTORGANTE VENDEDORA**, ora **CREDORA FIDUCIÁRIA**, doravante denominada apenas **VENDEDORA: DESENBAHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA**, sociedade de economia mista estadual, inscrita no CNPJ sob o nº 15.163.587/0001-27, com sede nesta Capital, na Rua Ivonne Silveira, nº 776, Doron, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por e(**QUALIFICAÇÃO DOS DIRETORES**) e de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, doravante denominado apenas **DEVEDOR FIDUCIANTE: _____, (nome completo, CPF/RG/CNPJ, endereço, estado civil com a qualificação do cônjuge e regime de bens)**. Os presentes capazes, identificados neste ato pelos documentos supramencionados e apresentados no original, dou fé. Pela **VENDEDORA** me foi declarado que: de acordo com a Decisão de Diretoria (DCO nº 041/2019) de 18/01/2019, a **VENDEDORA** autoriza a abertura de Licitação para realização de Leilão do imóvel em comento e neste ato as partes têm entre si justo e acertada a **COMPRA E VENDA** do bem adiante descrito e caracterizado, tendo em vista o resultado da LICITAÇÃO nº 003/2018 (Modo de Disputa Aberto Presencial – Leilão – integrante do Processo Administrativo nº 104/2018), e mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas, que mutuamente aceitam, outorgam e ratificam, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA COMPRA E VENDA: : (IDENTIFICAR O IMÓVEL).....**

CLÁUSULA SEGUNDA – DA COMPRA E VENDA: Pela presente escritura e nos melhores termos de direito, em cumprimento das condições estabelecidas no Edital nº 003/2018 a **OUTORGANTE VENDEDORA**, sendo a justo título senhora e legítima possuidora do bem descrito e caracterizado na Cláusula Primeira (**DESCREVER QUAISQUER ÔNUS QUE PORVENTURA RECAIA NO IMÓVEL**)..... todas as matrículas correspondentes ao imóvel encontram-se livres e desembaraçadas de penhor, arresto, hipoteca, inclusive de ações reais e pessoais reipersecutórias e pela presente escritura vende-o em caráter irrevogável e irretratável ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**. **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E TRANSMISSÃO:** O preço total, certo e ajustado da presente Compra e Venda é de R\$ _____ (valor por extenso) e foi paga pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** à **OUTORGANTE VENDEDORA**, o sinal



correspondente ao valor de R\$......(por extenso) sendo R\$...... pagos em ____ de _____ de 20____ e R\$...... pagos em, em moeda corrente nacional, restando o saldo de R\$ (por extenso) a ser pago na forma desta escritura garantida por Alienação Fiduciária de imóvel adiante instituída, transmitindo-lhe desde já a posse, domínio, direitos e ações que sobre o imóvel vinha exercendo, obrigando-se por si e seus sucessores a fazerem a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito na forma da lei. **Parágrafo Único – A OUTORGANTE VENDEDORA** declara que não há contra ela nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolva o imóvel ora alienado, bem como que não existem débitos condominiais pendentes (DESCREVER SE EXISTE ALGUMA RESTRIÇÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL)..... **CLÁUSULA QUARTA – O DEVEDOR FIDUCIANTE**, declara, neste ato que não virá a requerer a redução do valor do presente negócio por conta de qualquer motivo e que se responsabiliza por todas as medidas judiciais ou extrajudiciais eventualmente necessárias à sua imissão na posse do imóvel, bem como por todos os custos decorrentes desta imissão ou efetivação de sua posse e propriedade. **CLÁUSULA QUINTA – DAS CUSTAS, EMOLUMENTOS, IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS:** São de exclusiva responsabilidade do **DEVEDOR FIDUCIANTE:** a) quaisquer encargos, tributos, taxas e contribuições que a partir da data da assinatura do Termo de Arrematação ocorrida em .../.../.....; b) todas as custas, emolumentos, despesas e quaisquer providências necessárias à regularização do imóvel junto à Prefeitura local ou Registro de Imóveis competente e outras decorrentes da presente Escritura de Compra e Venda; c) todos os encargos devidos por ocasião das providências para regularização do imóvel perante as autoridades competentes, inclusive, eventual recolhimento de INSS relativo à mão de obra empregada; d) todas as providências e despesas pertinentes à transferência da propriedade tais como tributos em geral, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e averbações, a partir da data da assinatura do Termo de Arrematação ocorrida em .../.../.....; e) as despesas que se fizerem necessárias à averbação de obras civis existentes sobre os bens imóveis objeto do presente instrumento e que porventura não estejam devidamente averbadas no Registro Imobiliário competente e f) as despesas que se fizerem necessárias para a desocupação do imóvel, caso esteja sendo ocupado por terceiros. **CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DA VENDA:** O bem ora vendido será entregue no estado em que se encontra, confessando, expressamente, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** haver vistoriado detidamente o referido bem, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, mesmo no caso de ser apurada área para mais ou para menos, com alteração daquelas registradas atualmente, bem como a falta de equipamentos ou maquinários, sendo, pois, a presente venda efetuada sob a forma “AD CORPUS”. **CLÁUSULA SÉTIMA - DA FORMA DE PAGAMENTO E DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** o saldo de R\$ (por extenso) será pago em(por extenso) parcelas mensais e sucessivas de R\$(por extenso), iniciando-se em .../.../..... e finalizando em .../.../..... **Parágrafo Primeiro:** Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações do principal e/ou acessórios, desde a data do vencimento da obrigação não cumprida até a data do efetivo pagamento, sobre as parcelas vencidas, sem prejuízo dos juros remuneratórios, serão devidos juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) e multa equivalente a 2% (dois por cento) da obrigação vencida. **Parágrafo Segundo:** As prestações serão calculadas pelo Sistema de Amortização Constante, utilizando-se o ano comercial de 360 (trezentos e sessenta) dias. **Parágrafo Terceiro:** Todo vencimento de prestação que ocorra em sábados, domingos ou feriados, inclusive os bancários, será, para todos os fins e efeitos, deslocado para o primeiro dia útil subsequente. **Parágrafo Quarto:** Incidirá Taxa do CDI +% ao ano. **Parágrafo Quinto:** As prestações serão definidas com base na taxa média mensal do CDI do mês anterior à data de vencimento acrescida de taxa fixa, conforme o caso. Será utilizado o ano comercial de 360 (trezentos e sessenta) dias. **CLÁUSULA OITAVA – DO PACTO ADJETO**



DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Na presente e compra e venda desta escritura, haverá a transferência pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** da propriedade resolúvel do referido imóvel à **VENDEDORA**, consequência da constituição da propriedade fiduciária mediante registro da presente escritura no Competente Cartório de Registro de Imóveis. Fica assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, enquanto estiver adimplente, a livre utilização do imóvel objeto da Alienação Fiduciária. Desta forma, em garantia do pagamento da dívida nos termos desta escritura, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações aqui ajustadas, pecuniárias ou não, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, no final assinado e qualificado, aliena à DESENBAHIA, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 29/11/1997, o imóvel objeto desta compra e venda. Declara expressamente o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, sob as penas do Artigo 171, Parágrafo 2º, Inciso II, do Código Penal, aceitar o imóvel nas condições em que se encontra. A garantia fiduciária ora convencionada abrange o imóvel acima identificado e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações existentes e que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral do saldo devedor e de seus respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as obrigações convencionais e legais vinculadas ao presente negócio. Por força deste instrumento, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** cede e transfere à DESENBAHIA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e posse indireta do imóvel acima identificado, reservando-se a posse direta até o pagamento final da dívida, e obriga-se, por si, seus herdeiros, sucessores, a manter esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e responder pela evicção de direitos. Mediante o registro desta escritura estará constituída a propriedade fiduciária em nome da DESENBAHIA, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** possuidor direto e aquela possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Obriga-se, assim, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** a registrar no Cartório de Imóveis o presente instrumento, às suas expensas, comprovando mediante apresentação à DESENBAHIA da correspondente certidão imobiliária em trinta dias a contar da assinatura da presente escritura. A posse direta em que fica investido o **DEVEDOR FIDUCIANTE** lhe assegura a livre utilização do imóvel dado em garantia fiduciária, por sua conta e risco, e manter-se-á enquanto esta se mantiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, além de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou a associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo e foro. Se, eventualmente, a DESENBAHIA pagar alguns dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la, dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da comunicação que lhe fizer a DESENBAHIA, podendo ser aplicadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento. A DESENBAHIA reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições. O **DEVEDOR FIDUCIANTE** compromete-se a manter o imóvel alienado em perfeito estado de segurança e uso, bem como a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela DESENBAHIA obrigando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas. Qualquer acessão ou benfeitoria somente poderá ser introduzida no imóvel dado em garantia caso obtidas as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito da Previdência Social e averbado o aumento ou a incorporação ao imóvel no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o imóvel, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. O **DEVEDOR FIDUCIANTE** renuncia ao direito de

indenização em virtude da realização das benfeitorias necessárias e úteis, mesmo que sejam autorizadas pela DESENBAHIA. Da mesma forma, não tem direito à retenção das benfeitorias úteis e necessárias e nem ao levantamento das benfeitorias voluptuárias. Considerando a alienação fiduciária em garantia: a) o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que também por esta razão, não será objeto de qualquer tipo de constrição judicial, a exemplo de penhora ou arresto, a DESENBAHIA não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que por esta razão, não é penhorável, pois constitui patrimônio de afetação, vinculado exclusivamente ao pagamento desta dívida. O **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá contratar seguro quanto aos riscos que estiver sujeito o imóvel dado em garantia, conforme Cláusula SEGURO deste instrumento. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituída em mora o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, consolidar-se-á, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade do imóvel em nome da DESENBAHIA. **Valor de Avaliação do Imóvel para Fins de Seguro e Leilão Extrajudicial:** Fica convencionado pelas partes que o valor de avaliação do imóvel objeto da garantia fiduciária, para fins de seguro e leilão extrajudicial, é de R\$... (...), conforme Laudo de Avaliação datado de .../.../.... . O critério para a atualização do valor de avaliação/reavaliação do imóvel para fins de seguro e leilão extrajudicial será o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor, medido mensalmente pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Em caso de extinção do índice, será utilizado o seu substituto legal. Na hipótese de realização de leilão extrajudicial, se, mesmo após atualização, o valor de avaliação convencionado pelas partes se revelar inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. **Da Cessão de Crédito:** O **DEVEDOR FIDUCIANTE** concorda e está ciente que o crédito da DESENBAHIA, poderá ser cedido ou transferido a terceiros, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. O **DEVEDOR FIDUCIANTE** concorda, desde já, que a cessão de crédito seja realizada independentemente de aviso ou notificação, comprometendo-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** a assinar os respectivos instrumentos. Se e quando para tanto solicitado. O **DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da garantia fiduciária, sem a prévia e expressa anuência da DESENBAHIA. **Da Mora:** A mora do **DEVEDOR FIDUCIANTE** no cumprimento das obrigações assumidas por força desta dívida garantida pela presente alienação fiduciária sujeitá-la-á às penalidades previstas nesta escritura e na lei. Decorrido o prazo de carência de até 90 (noventa) dias, contados do vencimento da parcela em atraso, a DESENBAHIA ou seu cessionário, intimará o **DEVEDOR FIDUCIANTE** para purgar a mora, por meio do pagamento das prestações vencidas e não pagas, e das que se vencerem no curso da intimação, com todos os encargos previstos nesta escritura, além das despesas de cobrança e de intimação, na forma do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997. O **DEVEDOR FIDUCIANTE** ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, custos relacionados às averbações devidas e além de honorários advocatícios e despesas de cobrança e de intimação. Decorrido esse prazo sem que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** efetue a purgação da mora na forma acima prevista, a mora estará comprovada. O simples pagamento da parcela, sem os acréscimos previstos nesta escritura, não exonerará o **DEVEDOR FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações,

continuando em mora para todos os efeitos legais e convencionais. **Da Intimação:** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pela DESENBAHIA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o Valor de Avaliação para fins de alienação corrigido; b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o imóvel podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, ou ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** ou ao seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; d) se, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o **DEVEDOR FIDUCIANTE** em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil; e) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a alínea 'd' poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; f) quando o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; **Da Purgação da Mora:** Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalidará o instrumento de alienação fiduciária, caso em que, nos 03 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à DESENBAHIA as importâncias recebidas, cabendo ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, ainda, o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. Na hipótese do **DEVEDOR FIDUCIANTE** purgar a mora por meio de cheque somente será admitido cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à DESENBAHIA ou a quem expressamente indicado na intimação. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis. **Da Consolidação da Propriedade em Nome da DESENBAHIA:** Na hipótese de o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certificará esse fato e promoverá a averbação na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome da DESENBAHIA, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" e, se for o caso, do laudêmio. **Da Taxa de Ocupação do Imóvel:** O **DEVEDOR FIDUCIANTE** pagará à DESENBAHIA, ou a quem vier sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de avaliação, observadas as condições da Clausula "Valor de Avaliação do Imóvel para fins de Seguro e Leilão extrajudicial", computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da DESENBAHIA até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. **Do Leilão Extrajudicial:** Uma vez consolidada a propriedade em nome da DESENBAHIA, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela DESENBAHIA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997, conforme adiante explicitado: a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; b) o primeiro



público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da DESENBAHIA, tendo como lance mínimo o valor de avaliação para fins de leilão extrajudicial convencionado pelas partes, devidamente corrigido de acordo com este instrumento; c) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que se encontra estabelecido no item mencionado na alínea anterior, o imóvel será ofertado em segundo público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, sendo aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais ou análogas; d) No segundo leilão poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** ficará exonerado da responsabilidade de pagar eventual saldo da dívida perante a DESENBAHIA, a qual será considerada extinta e exonerada a DESENBAHIA da obrigação de restituição ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** de qualquer quantia a que título for. Da mesma forma, considera-se extinta a dívida e quitada a obrigação se no segundo leilão não houver licitante; e) Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no primeiro ou segundo leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, devendo tal importância ser depositada na conta indicada pelo devedor para fins de liberação dos recursos financiados. Uma vez realizado o depósito, será emitido, em duas vias, termo de quitação recíproca, que deverá ser assinado por ambas as partes; f) Uma vez vendido o bem e não havendo importância a sobejar de direito do devedor, a Desenbahia emitirá termo de quitação ao devedor, no prazo de cinco dias contados da venda do imóvel. Na hipótese do art. 27, § 5º da Lei Federal nº 9.514/97, o termo de quitação será emitido no prazo de cinco dias, a contar da data do segundo leilão; g) Os públicos leilões (primeiro e segundo) serão anunciados mediante edital único com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local de situação do imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver imprensa com circulação diária; h) As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico; i) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata a Cláusula “**Valor de Avaliação do Imóvel para Fins de Seguro e Leilão Extrajudicial**”, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata esta alínea, inclusive custas e emolumentos. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a) **valor do imóvel** é o mencionado no item “VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE SEGURO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL”, devidamente corrigido de acordo com este instrumento; b) **valor da dívida** é o equivalente à soma das seguintes quantias: 1) valor do saldo devedor, na data do leilão, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas, acrescidas dos encargos pactuados e honorários advocatícios; 2) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão ou da consolidação), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio; 3) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão ou da consolidação) devidas à associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica; 4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão ou da consolidação), se for o caso; 5) IPTU, ITR, foro ou laudêmio e

outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; 6) taxa diária de ocupação, por mês ou fração, em valor correspondente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, e devida a partir da data de alienação do imóvel em público leilão até a data em que a DESENBAHIA vier a ser imitada na posse; 7) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela DESENBAHIA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**; 8) custeio dos reparos efetuados pela DESENBAHIA, necessários à reposição do imóvel em idêntico estado ao que se encontrava quando da constituição da propriedade fiduciária, a menos que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** já o tenha devolvido em tais condições à DESENBAHIA ou ao adquirente no leilão extrajudicial; 9) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela DESENBAHIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **DEVEDOR FIDUCIANTE**; 10) valor das despesas com os leilões e a consolidação da propriedade em favor da DESENBAHIA, que equivale à soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à consolidação da propriedade fiduciária e a realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e a comissão do leiloeiro. **Da Restituição do Imóvel:**

Uma vez consolidada a propriedade fiduciária, a DESENBAHIA emitirá notificação para o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, devendo este restituir o imóvel em 10 dias contados do recebimento da referida notificação, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à DESENBAHIA da taxa de ocupação do imóvel prevista neste instrumento, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento do valor da dívida e das despesas acima mencionadas. A taxa diária de ocupação acima referida será devida desde o primeiro dia útil subsequente ao vencimento do prazo estabelecido para a restituição até a data em que a DESENBAHIA vier a ser imitada na posse do imóvel. Tendo sido arrematado o bem em leilão extrajudicial, o direito à cobrança da taxa de ocupação mencionada no item acima passará a ser do terceiro adquirente. São de responsabilidade do **DEVEDOR FIDUCIANTE** os impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, até a data em que a DESENBAHIA vier a ser imitada na posse; Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a DESENBAHIA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60(sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da DESENBAHIA, ou do registro da venda do imóvel no leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse. A concessão da reintegração será cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento. **Da Desapropriação:** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel, a DESENBAHIA, como proprietária fiduciária, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante. Se, no dia de seu recebimento pela DESENBAHIA a justa e prévia indenização for: a) superior ao valor da dívida, tal como definida neste instrumento para fins de leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**; b) inferior ao valor da dívida tal como definida neste instrumento para fins de leilão extrajudicial, fica a DESENBAHIA exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**. **CLÁUSULA NONA – DAS CERTIDÕES:** Em obediência ao artigo 257, inciso I, alínea “a” do Decreto 3.048/99, a VENDEDORA exhibe as seguintes certidões: a) Fichas das matrículas descritas na cláusula primeira expedida pelo 1º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari em/..../.... a

qual ficam arquivadas nestas Notas em pasta própria; b) da Receita Federal do Brasil nº expedida em e válida até; **CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO PARA REGISTRO: O DEVEDOR FIDUCIANTE** compromete-se a, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura da presente Escritura, promover sua Lavratura e posterior Registro no Cartório de Imóveis competente, no que remeterá, dentro do mesmo prazo, cópia da efetivação do Registro para a **OUTORGANTE VENDEDORA**. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO ITBI: O DEVEDOR FIDUCIANTE** apresenta à guia comprovando ter recolhido à Prefeitura de Salvador o imposto de transmissão de bens imóveis a ele relativo, na quantia de R\$ (por extenso) ematravés do Banco....., agência....., autenticação....., transação nº....., arquivada nestas notas e que se responsabiliza por qualquer diferença, multa, juros ou eventuais acréscimos que porventura venham a ser apurados sobre o ITBI. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO:** Qualquer demanda que venha a ocorrer decorrente do objeto desta escritura será resolvido judicial e/ou extrajudicialmente em Salvador/BA. E assim disseram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lida em voz alta e clara, aceitaram em todos os seus termos, por acha-las em tudo conforme, outorgaram e assinam na forma redigida.

Eu, _____ Tabeliã de Notas deste Cartório assino e subscrevo, _____ de _____ de 20____.

OUTORGANTE VENDEDORA:

DESENBAHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA

OUTORGANTE COMPRADOR(A):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CPF/MF nº XXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF/MF nº

NOME:
CPF/MF nº

**MODO DE DISPUTA ABERTO (LEILÃO) Nº 003/2018
ANEXO VIII**

MODELO DE PROCURAÇÃO

Através do presente instrumento, nomeamos e constituímos o(a) Senhor(a) (nacionalidade, estado civil, profissão), portador do Registro de Identidade nº, expedido pela, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob o nº, residente à rua, nº como nosso mandatário, a quem outorgamos amplos poderes para praticar todos os atos relativos ao procedimento licitatório indicado acima, conferindo-lhe poderes para:

(apresentar proposta de preços, interpor recursos e desistir deles, contra-arrazoar, assinar contratos, negociar preços e demais condições, confessar, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação e praticar todos os demais atos pertinentes ao certame etc).

Salvador ____ de _____ de 20__.

NOME/RAZÃO SOCIAL CPF/CNPJ REPRESENTANTE LEGAL/ASSINATURA