



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

PARTE A – PREÂMBULO

I. Regência legal:

Lei Federal 13.303 de 30 de Junho 2016 e Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) da Embasa.
--

II. Unidade interessada e setor:

A EMPRESA BAIANA DE ÁGUAS E SANEAMENTO S/A – EMBASA DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG Email: gptp.leiloes@embasa.ba.gov.br
--

III. Número de ordem:

Leilão de Bens Imóveis Desafetados nº 001/2026
--

IV. Tipo de licitação:

Maior Oferta de lance

V. Finalidade da licitação/objeto:

Alienação de bens imóvel pertencente à Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. - Embasa, conforme especificado no Anexo I.
--

VI. Processo administrativo SEI no:
--

100.21270.2026.0012093-70

VII. Abertura, local, data e horário para início da sessão pública da licitação:

Endereço eletrônico: http://www.leffaleiloes.com.br
--

Data: 28/04/2026 Horário: 11 horas

PRÉ-LANCE: 30/04/2026

VIII. Local e responsável pelos esclarecimentos sobre este instrumento:
--

Leiloeiro: Catiele Borges Leffa
--

E-mail: lerffa@leffaleiloes.com.br Telefone (51) 984024233
--

Data: 29/04/2026 à 27/05/2026

Horário: 10:00h às 00:00h do ultimo dia antes do leilão.
--

IX. Leiloeiro Designado:

Catiele Borges Leffa – matrícula nº 248014153
--

Telefones: (51) 3860.0180 – (51) 98192.8950 – (51) 98402.4233

Email: leffa@leffaleiloes.com.br / Site: http://www.leffaleiloes.com.br



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

PARTE B – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. OBJETO

1.1 A presente licitação tem por escopo o objeto descrito no **item V do preâmbulo**, conforme especificações, quantitativos e condições constantes no **Anexo I** deste Instrumento.

1.2 O tipo da licitação está indicado no **item IV do preâmbulo**.

1.2.1 O imóvel alienado com encargo destinando-se à implantação de empreendimentos turísticos, em atendimento estabelecido neste edital.

1.2.1.1 Consideram-se empreendimentos turísticos, para consecução dos objetivos do presente certame, as atividades econômicas destinadas ao fomento, expansão e melhoria do destino turístico da região, tais como hotelaria, restaurantes, centro de convenções, atividades artísticas, culturais e outras correlatas.

1.2.1.2 O imóvel está inserido em área de reconhecida vocação turístico histórico e cultural, no Centro Histórico de Salvador, eixo urbano de intensa circulação, proximidade com equipamentos culturais, religiosos e institucionais, além de estar localizado em corredor estratégico de acesso a importantes pontos turísticos da cidade.

1.2.1.3 Tal destinação encontra consonância com as políticas públicas estaduais e municipais de fomento ao turismo e à revitalização do Centro Histórico, reforçando o caráter público da alienação, ainda que realizada mediante leilão ao maior lance.

1.2.2 Eventuais dúvidas quanto ao enquadramento de empreendimento turístico, para as finalidades deste Leilão, serão dirimidos pela Comissão de Alienação através do e-mail no **item II do preâmbulo**.

1.3 Os licitantes poderão inspecionar o imóvel, acompanhado de um preposto da Embasa, para se inteirar das condições e do estado em que se encontram, inclusive quanto à existência de eventuais ocupantes, mediante solicitação de agendamento prévio, a partir do dia 04/05/2026 até o dia 22/05/2026, das 09:00 horas às 17:00 horas nos dias úteis, a ser realizado através do e-mail: gptp.leiloes@embasa.ba.gov.br, ou dos telefones (71) 3373-7540/ (71) 3373-7550 com expressa indicação do lote de interesse e encaminhamento de documento com foto.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

1.3.1 Para a visitação do lote, além do cumprimento do estabelecido no item 1.3 acima, deverá ser apresentado pelo interessado documento oficial de identidade com foto, em via original.

1.3.2 Após a visita ao lote deverá o licitante assinar o atestado de visita do imóvel, no qual declara que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades do imóvel e/ou terreno, assumindo assim, a responsabilidade por esse fato e por eventuais constatações posteriores que poderiam ter sido verificadas na visita técnica, comprometendo-se a não opor qualquer questionamento futuro, de natureza técnica ou financeira, relacionado ao estado ou condições do bem.

1.3.3 A não realização de visita no local implicará na aceitação tácita pelo licitante das condições fáticas e peculiaridades do imóvel/terreno e na renúncia a futuros questionamentos de natureza técnica ou financeira relacionados ao bem.

1.3.4 As fotos e descrições dos bens a serem leiloados também estão disponíveis no portal da leiloeira oficial Catiele Borges Leffa, através do site <http://www.leffaleiloes.com.br>, sendo meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bens.

1.3.5. Considerando ter sido assegurado aos interessados o direito de inspeção e vistoria prévia do imóvel antes da realização do leilão público, não serão admitidas, após a arrematação, quaisquer alegações de desconhecimento acerca de suas características, condições físicas, estado de conservação ou situação em geral.

1.3.6. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, não cabendo ao arrematante pleitear abatimento de preço, indenização ou desistência em razão de eventuais vícios aparentes ou ocultos.

1.4 A apresentação de lance implica no pleno conhecimento do conteúdo e na integral aceitação dos termos do edital, seus anexos e instruções, bem como das condições físicas e jurídicas dos imóveis.

1.5 A Embasa se exime de qualquer responsabilidade pelas negociações ou ações para a desocupação dos imóveis a que se refere este Edital.

1.6 A aquisição do imóvel através do presente leilão se aperfeiçoará, após o pagamento total dos valores estabelecidos nesta licitação, mediante a lavratura de escritura com seu posterior registro no Cartório de Imóveis competente.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

1.7 As despesas decorrentes da escrituração e registro do imóvel serão de responsabilidade do arrematante vencedor.

1.8 Não haverá visitação dos bens fora dos dias e horários estabelecidos no item 1.3 deste edital.

1.9 O leiloeiro designado para conduzir o leilão objeto deste instrumento encontra-se indicado no **item IX do preâmbulo**, habilitado pela Junta Comercial do Estado da Bahia e obedecida à ordem de leiloeiros conforme credenciamento da Embasa nº 004/2025, o qual somente poderá ser substituído nas hipóteses do art. 13 do Decreto Federal nº 21.981/32, conforme indicação do **item X do preâmbulo**.

2. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1 A participação neste leilão é franqueada a qualquer pessoa física ou jurídica de natureza pública ou privada.

2.2 É permitido a arrematação por mais de uma pessoa, sócios, consórcios, grupo, desde que, as pessoas físicas ou jurídicas, estejam reunidas com o objetivo específico de executar o objeto desta licitação, vedado ao participante consorciado competir isoladamente ou através de mais de um consorcio.

2.3 Em consonância com as infrações cometidas no Art. 179 do RILC ficam impedidas de participar desta licitação e de contratar com a Embasa a pessoa jurídica, constituída por membros de sociedade que, em data anterior à sua criação, tenha sofrido penalidade de suspensão do direito de licitar e contratar com a Embasa ou caso seja declarada inidônea para licitar e contratar com a Administração Pública e/ou que possua objeto similar ao da empresa punida, ou ainda a pessoa física integrante de tal sociedade.

2.4 É vedado os impedidos constantes nos art. 05 e 06 do RILC, por si ou como representante de terceiro, sob pena de nulidade, ressalvadas as exceções legais neles contido.

3. REGÊNCIA LEGAL DA LICITAÇÃO

3.1 Esta licitação obedecerá, integralmente, as disposições da Lei Federal nº 13.303/16 e Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) da Embasa.

4. CADASTRO PRÉVIO E CREDENCIAMENTO

4.1 O cadastro prévio é requisito indispensável para a participação do leilão, na forma eletrônica.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

4.2 Reputa-se cadastrada a pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão que se cadastrar no site <http://leffaleiloes.com.br>, observadas as regras ali estabelecidas.

4.2.1 O cadastro se dará para a forma eletrônica.

4.2.2 O cadastro pode ser realizado a qualquer momento. Contudo, para aquele que deseja participar no dia do leilão, deverá providenciar seu cadastro com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes da data de abertura da sessão pública do leilão, para análise dos dados do cadastro e confirmação da participação, mediante a apresentação de cópias dos documentos de identidade, CPF e comprovante de residência atualizado, ou no caso de pessoa jurídica cartão do CNPJ, Contrato Social e última alteração ou documento equivalente, Comprovante de endereço atualizado, documentos de identidade, CPF ou CNH do(s) sócio(s) administrador(es); a fim de receber sua senha.

4.3 Reputa-se credenciada a pessoa física regularmente designada para representar o licitante no processo licitatório e/ou os interessados em participar do leilão.

4.3.1 O credenciamento de sócios far-se-á através da apresentação do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, e no caso das sociedades por ações, acompanhado do documento de eleição e posse dos administradores.

4.3.2 O credenciamento de mandatários far-se-á mediante a apresentação de procuração por instrumento público.

4.3.3 Cada licitante poderá credenciar apenas um representante, ficando este restrito a apenas uma representação.

5. PROPOSTAS DE PREÇO

5.1 O proponente licitante dará seu lance, por via eletrônica, expressando sua oferta em moeda nacional, não sendo admitidas propostas alternativas, devendo ser respeitado o preço mínimo de avaliação, que corresponderá ao lance mínimo a ser ofertado.

5.1.1 Lances posteriores poderão ser ofertados, sempre respeitando valor superior ao maior ofertado para referido bem.

5.1.2 O lance vencedor será o último com o maior valor ofertado.

5.1.2.1. Todo lance ofertado no leilão constitui compromisso firme, irrevogável e irretratável, obrigando o licitante ao seu cumprimento. Ao participar do certame, o licitante declara estar ciente de sua responsabilidade quanto aos lances realizados,



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

assumindo integral obrigação pelo valor ofertado. Na hipótese de o licitante vencedor (último lançador) não cumprir com as obrigações decorrentes de seu lance, caracterizando inadimplência, poderá ser convocado o licitante que houver apresentado o lance imediatamente anterior, para assumir a arrematação pelo valor de seu respectivo lance. Persistindo a inadimplência, poderão ser sucessivamente convocados os demais licitantes, em ordem decrescente de lances, até o limite mínimo correspondente ao valor de avaliação do bem, com o objetivo de evitar a frustração da licitação, desde que respeitado o lance mínimo de alienação.

5.1.2.4 – Inadimplência: deixar de pagar o valor do lote arrematado, dentro das condições e prazos estabelecidos nos itens 1.6 e 8.3 do edital.

5.2 Todas e quaisquer despesas necessárias para a transferência da propriedade serão de responsabilidade do arrematante.

5.2.1. O imóvel objeto da presente licitação será vendido livre e desembaraçado e quaisquer despesas como, IPTU, taxas, impostos, gravames que impeçam a regular transferência da propriedade, sendo o comitente vendedor responsável por tais débitos até a data da venda do bem em leilão público.

5.3 A participação no leilão, configurada pela oferta de lances, implica na total submissão do licitante às condições estabelecidas neste Edital, bem assim à observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, tornando-o responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados.

5.4 A partir da data do pré-lance (item VII), o licitante interessado e devidamente cadastrado poderá enviar seu lance, até a data do leilão.

5.4.1. Na data e horário designados para a realização do leilão público, será iniciada a fase de encerramento dos lances, considerando-se vencedor o licitante que apresentar a maior oferta de lance. O lote será aberto pela Leiloeira Pública, adotando-se como lance inicial o maior valor eventualmente já ofertado na fase de pré-lances, a partir do qual será aberta a disputa entre os participantes.

5.4.2. Durante a etapa de encerramento, a Leiloeira Pública procederá às batidas do martelo. Entre a primeira e a segunda batida não haverá prazo determinado. Após a segunda batida do martelo, será automaticamente iniciado cronômetro regressivo de 3 (três) minutos, período durante o qual os licitantes poderão apresentar novos lances. A cada novo lance ofertado dentro do período do cronômetro, este será reiniciado, bem como será reiniciada a contagem das batidas do martelo. Encerrado o prazo do cronômetro sem a apresentação de novos lances, o bem será declarado vendido ao licitante que houver apresentado a maior oferta de lance.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

5.4.3. O leilão público será realizado na modalidade eletrônica, mediante prévio cadastro dos interessados no site da Leiloeira Pública, sendo os lances ofertados exclusivamente por meio do painel eletrônico do leilão. Na data e horário designados, o leilão será transmitido ao vivo por meio da plataforma da Leiloeira Pública, com disponibilização de áudio e vídeo via YouTube, possibilitando o acompanhamento em tempo real pelos participantes e demais interessados.

5.4.4. A comitente vendedora, EMBASA, acompanhará ao vivo o leilão público, por meio de login e senha, com acesso ao painel da leiloeira, onde estará disponibilizado o link do youtube.

6. CONDIÇÕES DA VENDA E ENCARGOS

6.1 A venda será “*ad corpus*”, com o imóvel vendido no estado de conservação em que se encontra acrescido de eventuais benfeitorias e construções.

6.1.1 O tamanho em metragem atribuído ao terreno/imóvel deve ser entendido como sendo meramente enunciativo. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações, no preço ou nas condições de pagamento, ou para alteração de qualquer obrigação prevista no edital.

6.1.2 Fica a cargo e ônus do arrematante a averbação de áreas e/ou regularização documental da propriedade.

6.2 Tratando-se de imóvel ocupado indevidamente por terceiros, conforme a situação de ocupação constante do ANEXO I - IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO deste Edital (Ocupação Irregular), o arrematante se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação.

6.3. O imóvel alienado será destinado **EXCLUSIVAMENTE à implantação de empreendimento turístico**, conforme descrição do item 1.2.1.

6.3.1. O licitante deverá indicar na DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO – ANEXO II ciência plena quanto à destinação exclusiva que deverá ser dada ao imóvel pelo arrematante, qual seja a implantação de empreendimento turístico nos termos fixados no item 1.2.1 deste Edital.

6.4. O empreendimento turístico, objeto do certame, conforme definições do item 1.2.1, deverá ser implantado para fins de operacionalização pelo adquirente no prazo de **até 36 (trinta e seis) meses**, após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

6.5 O arrematante será convocado à assinatura do contrato de promessa de compra e venda, na forma do item 9, e subitens.

6.5.1 No **prazo de até 120 (cento e vinte) dias**, após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda, o arrematante deverá apresentar a Embasa Estudo Técnico Preliminar, em que se definirá a modalidade turística a ser implantada, nos termos do item 1.2.1.

6.5.1.2 Serão apresentados, **no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias**, para exame e acompanhamento da Administração da Embasa, cronograma detalhado das etapas de execução do projeto turístico, desde apresentação de Projeto Básico, Projetos de Execução e demais peças técnicas necessárias à consecução do empreendimento.

6.5.2 O exame, pela Administração, do Estudo Técnico Preliminar, bem como o acompanhamento das etapas de execução, aos quais se refere o subitem anterior, limitar-se-ão a assegurar a natureza do empreendimento, em conformidade com o item 1.2.1, bem como diligenciar para que o prazo estabelecido no item 6.4 se cumpra, assim como cientificar-se de circunstâncias específicas que venham a justificar flexibilização do prazo de conclusão.

6.6 Se após o prazo determinado no item 6.4 o empreendimento turístico não tiver sido implantado, nos termos definidos neste Edital, o Adquirente será notificado a apresentar razões à administração, sujeitando-se às sanções definidas no presente instrumento.

6.6.1 À juízo da Embasa, a partir de justificativa razoável, verificáveis no acompanhamento, pela Administração, da execução do empreendimento, o prazo a que se refere o item 6.4 poderá ser prorrogado.

6.6.2 A opção administrativa pela resolução da venda do imóvel, no caso de frustrar-se a implantação do objeto, dar-se-á por ato do Presidente da Embasa, com a reintegração do imóvel ao patrimônio da Embasa, cabendo ao adquirente a devolução do valor pago, com atualização monetária pelos índices oficiais e com direito de indenização ao adquirente pelas benfeitorias que nele hajam sido realizadas, ressalvadas as despesas e penalidade cabíveis para resolução do contrato por parte da Embasa.

6.7 Das obrigações do arrematante.

6.7.1 Sem prejuízo das demais disposições deste Edital, o adquirente obriga-se a:



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

- I – Assinar o Contrato de Promessa de Compra e Venda no prazo estabelecido neste Edital;
- II – Apresentar, **no prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias** contados da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, o Estudo Técnico Preliminar, conforme previsto no item 6.5.1;
- III – Apresentar, **no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias**, contados da aprovação do Estudo Técnico Preliminar pela EMBASA, o Projeto Básico e/ou Executivo do empreendimento turístico;
- IV – Concluir a implantação do empreendimento no prazo máximo de **até 36 (trinta e seis) meses**, nos termos do item 6.4 deste Edital, salvo prorrogação devidamente justificada e aceita pela Administração;
- VI – Cumprir integralmente a destinação do imóvel estabelecida no item 1.2.1 deste Edital;
- VII – Permitir o acesso de representantes da EMBASA para fins de fiscalização e acompanhamento da execução do empreendimento;
- VIII – Comunicar formalmente à EMBASA quaisquer intercorrências relevantes que possam impactar o cronograma aprovado.

6.8 Do Acompanhamento e Fiscalização

6.8.1 A execução das obrigações assumidas pelo adquirente será acompanhada e fiscalizada pela EMBASA, por meio da Gerencia de Administração de Ativos Patrimoniais - GRFA.

6.8.2 A fiscalização compreenderá, entre outras ações:

- I – Análise e aprovação dos documentos técnicos apresentados;
- II – Monitoramento do cumprimento dos prazos estabelecidos;
- III – Realização de diligências, inspeções e visitas técnicas ao imóvel;
- IV – Solicitação de informações e relatórios periódicos sobre a execução do empreendimento.

6.8.3 O adquirente deverá apresentar à EMBASA, sempre que solicitado, relatórios de andamento do projeto, podendo ser estabelecida periodicidade mínima trimestral.

6.8.4 A atuação da fiscalização não exime o adquirente de sua responsabilidade integral pela execução do empreendimento, nem implica corresponsabilidade da EMBASA.

7. PROCEDIMENTO DO LEILÃO



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

7.1 O leilão proceder-se-á em conformidade com o que prescreve o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932.

7.2 Ao final da arrematação, a LEILOEIRA apresentará relatório da sessão pública, aos membros da Comissão de Alienação constante no Comunicado nº 041/2025 ou pessoa por ela designada, contendo, o número do lote, nome do arrematante e o valor da arrematação.

7.3 Não alcançando o preço mínimo da avaliação do bem, proceder-se-á novo ciclo de captação de lances, sendo prorrogado por mais cinco dias úteis após o leilão, sendo vendido pela maior oferta de lance obtida ao final do período, às 23h59min, caso não seja novamente alcançado o preço mínimo, proceder-se-á a nova avaliação, consoante dispõe o inciso terceiro do artigo 75 do RILC.

7.4 A sessão pública será aberta no dia 28/05/2026, às 11:00h eletronicamente no endereço eletrônico <http://www.leffaleiloes.com.br>

7.5 Iniciadas a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances por meio eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

7.6 Durante a sessão, o leiloeiro responsável dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos via internet.

7.7 Serão aceitos somente os lances efetuados eletronicamente no momento do leilão, efetuados pelo próprio licitante ou por pessoa legalmente credenciada para representá-lo, na forma do item 4.3, vetada a participação por meio de correspondências, mensagens eletrônicas ou outros meios.

7.8 Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

7.9 Uma vez aceito o lance não se admitirá a sua desistência, sob pena de responsabilização nos termos do RILC e do presente Edital.

7.10 O lote será encerrado a critério do leiloeiro, desde que obedecida à sequência determinada no Edital.

7.11 Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, está sujeito às sanções previstas no art. 337-F do Código Penal e no art. 179 do RILC.

7.12 Será considerada vencedora a proposta que apresentar maior valor ofertado de lance para o lote.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

7.13 A leiloeira declarará o maior valor ofertado para o lote atribuindo ao vencedor à fatura do leilão.

8. ARREMATAÇÃO E PAGAMENTO

8.1 O imóvel poderá ser arrematado pelo preço unitário mínimo de cada lote (Anexo I do Edital) e será adjudicado a quem oferecer o **MAIOR LANCE**.

8.2 O pagamento será efetuado, exclusivamente, em moeda nacional corrente (em R\$), conforme as condições de venda descritas neste Edital.

8.3 O pagamento referente ao valor da arrematação, deverá ser efetuado à vista no ato da arrematação, admitindo-se, excepcionalmente, o pagamento em até 48 (horas) improrrogável após a ocorrência do certame, por depósito ou transferência bancária para conta de responsabilidade da EMBASA, **(Caixa Econômica Federal, Agência: 3080, Conta correte: 576997731-7, Operação: 1292, CNPJ: 13.504.675/0001-10)**.

8.3.1. O pagamento da comissão da leiloeira pública, de 5% sobre o valor da arrematação, deverá ser pago, no mesmo prazo do item 8.3, na conta do BANCO DO BRASIL, AG 0778-1, CONTA CORRENTE 6.002-X (O “X” poderá ser substituído pelo número zero), CPF 960.192.550-34, titularidade de CATIELE BORGES LEFFA.

8.3.2 O arrematante enviará o comprovante de pagamento a Gerência de Administração de Ativos Patrimoniais - GRFA, através do e-mail oficial disponibilizado no **item II do Preâmbulo**, no momento do pagamento ou em até 24 (vinte e quatro) horas e a leiloeira pública, pelos canais de atendimento da Leffa Leilões.

8.4 Caberão ao arrematante, além do preço da arrematação, a responsabilidade pelo pagamento da comissão da Leiloeira, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação por fora e de todas e quaisquer despesas relativos à venda, tais como: escritura, impostos, foro, laudêmio, taxas, certidões, registros, bem como, demais emolumentos cartorários.

8.4.1 Ao final do leilão, a Leiloeira enviará a Comissão de alienação ou pessoa por ela designada, relatório de arrematação contendo o número do lote, dados do arrematante e valor da arrematação.

8.4.2 A Comissão de LEILÃO informará à Tesouraria da EMBASA, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis após o LEILÃO, o valor a ser recolhido pelo Arrematante.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

8.5 No ato da arrematação caberá ao Arrematante proceder ao pagamento da comissão da Leiloeira, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do lote, com base no parágrafo Único do art. 24 do Decreto federal nº 21.981/1932.

8.5.1 Não será devido ao leiloeiro outro pagamento além da comissão referida no item 8.5.

8.5.2 O leiloeiro arcará com o recolhimento de todos os tributos e contribuições federais, estaduais e municipais devidos em decorrência do objeto contratado.

8.6 O recebimento do pagamento do valor estipulado a título de comissão, no valor de 5%, de que trata o item 8.5, será de exclusiva responsabilidade da LEILOEIRA.

8.6.1. A comissão devida à Leiloeira Pública não integra o valor do lance ofertado pelo arrematante, constituindo encargo adicional de sua responsabilidade. O pagamento da comissão deverá ser realizado em parcela única, no mesmo prazo estabelecido para quitação do valor da arrematação.

8.6.2. O inadimplemento de qualquer dos valores — seja o valor da arrematação, seja a comissão da leiloeira — implicará a caracterização de inadimplência do arrematante, acarretando a não conclusão do negócio jurídico, com as demais consequências previstas neste edital.

8.7 Na forma do Credenciamento de Leiloeiros, Edital N° 004/2025 da Embasa, obedecida à relação de leiloeiros habilitados, fica designado para conduzir o LEILÃO, objeto deste Edital, o Leiloeiro Oficial indicado no item IX do preâmbulo.

8.8 O arrematante convocado que não proceder ao recolhimento do valor da arrematação no prazo estipulado indicado no item 8.3 perderá o valor, em favor do leiloeiro, da respectiva comissão, sem prejuízo das sanções legais cabíveis. Nesta hipótese, será convocado o segundo colocado, e assim sucessivamente, para manifestar interesse em manter seu lance do ato do leilão, desde que seja superior o valor mínimo para alienação.

8.8.1 Os bens arrematados e não pagos por qualquer motivo retornarão ao patrimônio ou guarda da Embasa, não sendo cabível ao arrematante o ressarcimento de qualquer valor já pago a título de comissão.

8.8.2 Uma vez confirmado o lance, não se admitirá a desistência total ou parcial do arrematante, sob penalidades nos termos da lei 13.303/16 e RILC.

8.8.3 A Leiloeira realizará a prestação de contas final com a emissão da Ata do Leilão, relatório de Arrematações após os recebimentos e nota de venda assinada com certificação digital.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

8.9 As chaves do imóvel arrematado serão entregues no momento em que for comprovado o pagamento do valor total do imóvel, de acordo com o que consta no item 8.3, sendo responsabilidade do arrematante pela imissão na posse (quando ocupado).

8.9.1 Para a entrega das chaves do imóvel arrematado será exigido a Nota de Venda emitida pelo leiloeiro e assinada com certificação digital; documento original e procuração particular com firma reconhecida se a retirada for realizada por terceiros.

8.10 Após comprovação do pagamento integral do preço, o arrematante deverá comparecer a um Tabelionato de Notas do estado da Bahia, a fim de que seja lavrada a escritura pública de compra e venda do imóvel, correndo todas as despesas por conta do adquirente, inclusive as cartorárias, tributos em geral, como ITIV; foros; laudêmos; taxas, custas; emolumentos, etc.

8.11 Cabe ao arrematante apresentar toda a documentação necessária (alvarás; certidões; escrituras, inclusive retificações; registros, averbações, desmembramentos etc.), inclusive a referente ao vendedor, à transferência do imóvel objeto deste certame licitatório.

8.12 A escritura pública de compra e venda deverá obedecer aos termos deste Edital, ao qual deverá fazer referência expressa, observando o arrematante o modelo que constitui o Anexo III.

8.13 O não cumprimento por parte da leiloeira das condições estipuladas neste Edital, implicará em denúncia a Junta Comercial, Repartições Fazendárias e até Justiça Ordinária, conforme o caso, afim de que sejam tomadas as providências legais para sanções cabíveis.

8.14 As despesas de publicação e quaisquer outros encargos com a realização do LEILÃO serão de responsabilidade exclusiva da leiloeira.

9. FORMALIZAÇÃO JURÍDICA

9.1 A assinatura do contrato de Compra e Venda será lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias após o pagamento à vista.

9.2 A escritura deverá ser registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da respectiva assinatura referente ao item 9.1, e deverá ser entregue uma cópia autenticada dos atos devidamente registrados à Embasa, **no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do registro.**



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

9.3 É facultado ao Arrematante apresentar justificativa no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do término do prazo previsto no item 9.2., detalhando e comprovando os motivos que deram causa ao seu descumprimento, cabendo à Administração acolher ou rejeitar a justificativa.

9.4 A inobservância do prazo previsto no item 9.2, sem justo motivo acolhido pela Administração, constitui hipótese de incidência de multa moratória diária, no valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do valor da arrematação, limitada ao teto de 10%.

9.5 O arrematante deverá encaminhar à Embasa, em até 10 (dez) dias úteis que anteceder a lavratura da escritura, os documentos abaixo relacionados:

a) Pessoa Física:

- Cópia da Carteira de Identidade do arrematante, expedida por Órgão competente;
- Cópia da Inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do arrematante;
- Comprovante do estado civil do arrematante;
- Comprovante de residência.

Observação: Caso seja necessário, deverão ser apresentados os documentos do (a) cônjuge/companheiro (a).

b) Pessoa Jurídica:

- Cópia do Contrato ou Estatuto Social e suas alterações devidamente registradas, e se for o caso, cópia do ato de designação do representante legal que assinará a escritura.

9.6 O arrematante poderá ser representado por meio de Procuração por Instrumento Público, conforme estabelece a Lei Civil.

9.7 Os documentos deverão ser apresentados por qualquer processo de cópia reprográfico autenticado por Tabelião de Notas.

10. DA DESISTÊNCIA

10.1 A desistência da compra do imóvel arrematado no leilão implicará na perda do valor pago a título de comissão, em favor da leiloeira.

10.2 Além dos casos já previstos neste Edital dar-se-á como desistente o arrematante:



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

- a) que não formalizar a venda, no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo próprio arrematante, inclusive restrições cadastrais;
- b) que não pagar o valor proposto à vista no prazo especificado no item 8.3;

10.3 Se o arrematante vencedor desistir da aquisição do imóvel, após firmado o Contrato de Promessa de Compra e Venda, o Contrato será rescindido por culpa do promitente comprador, incidindo a penalidade prevista no item 10.1.

10.3.2 A restituição do remanescente fica condicionada à devolução do(s) imóvel(is), pelo adquirente ou por terceiro por este autorizado a estar na posse do(s) imóvel(is), nas mesmas condições em que foi(ram) licitado(s).

10.4 O descumprimento das obrigações previstas neste Edital, especialmente quanto à destinação do imóvel e aos prazos estabelecidos para implantação do empreendimento, poderá ensejar a **resolução da alienação**.

10.4.1 A resolução será precedida de **processo administrativo**, assegurados ao adquirente o **contraditório e a ampla defesa**, nos termos da legislação aplicável e do RILC da EMBASA.

10.4.2 Para fins do disposto no item anterior, o adquirente será formalmente notificado para, no prazo de até **15 (quinze) dias úteis**, apresentar defesa e/ou justificativa.

10.4.3 Caso a justificativa não seja acolhida, poderá a EMBASA:

- I – Declarar a resolução do contrato;
- II – Promover a reversão do imóvel ao seu patrimônio;
- III – Aplicar as penalidades cabíveis previstas neste Edital e na legislação vigente.

10.4.4 Na hipótese de resolução, o adquirente fará jus exclusivamente à restituição dos valores pagos pela aquisição do imóvel, **atualizados monetariamente**, com direito a indenização por benfeitorias realizadas, ressalvadas situações excepcionais devidamente reconhecidas pela Administração e penalidades cabíveis.

10.4.4 A resolução não afasta a aplicação de penalidades administrativas, inclusive multa, nos termos deste Edital.

11. IMPUGNAÇÕES

11.1 O instrumento convocatório poderá ser impugnado, motivadamente por qualquer pessoa física ou jurídica até o 5º (quinto) dia útil após a data de lançamento do edital conforme RILC.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

12. RECURSOS

12.1 Dos atos ocorridos durante o Leilão, sejam estes praticados pelo leiloeiro, pela Comissão Especial de Alienação ou Embasa, caberá recurso nos termos do RILC.

12.2 Declarado o vencedor, qualquer licitante, poderá, de imediato, manifestar verbalmente o interesse em recorrer, podendo apresentar as razões do recurso no ato da arrematação ou em até 05 (cinco) dias úteis, através da plataforma digital ou do e-mail oficial disponibilizado no item VIII do Preâmbulo.

12.3 As razões do recurso deverão ser apresentadas ao Leiloeiro, que deverá, no prazo de 03 (três) dias úteis, submeter o(s) recurso(s) recebido(s), devidamente instruído(s), para decisão da Comissão Especial de Alienação.

13. RESULTADO, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO.

13.1 O resultado final do certame será publicado no Diário Oficial do Estado.

13.2 Encerradas as etapas de recurso e de pagamento, o processo será encaminhado à autoridade superior para homologação do procedimento e adjudicação do objeto, publicando-se os atos no Diário Oficial do Estado.

13.3 A adjudicação será feita ao arrematante que oferecer o maior oferta de lance.

14. PENALIDADES

14.1 Constituem ilícitos administrativos as condutas previstas nos arts. 82, 83 e 84 da Lei Federal 13.303/16, sujeitando-se os infratores às cominações legais, especialmente as definidas no art. 179 a 184 do RILC, garantia a prévia e ampla defesa em processo administrativo.

14.2 Será advertido verbalmente o licitante cuja conduta vise a perturbar o bom andamento da sessão, podendo essa autoridade determinar a sua retirada do recinto, caso persista na má conduta.

14.3 A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração prevista no inciso I do caput do art. 179, do RILC da qual não decorra grave dano à EMBASA.

14.4 Serão punidos com a pena de suspensão temporária do direito de licitar e impedimento de contatar com a Embasa os que incorrerem nos ilícitos previstos incisos II a XVI do caput do art. 179 deste RILC.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

14.5 A inexecução contratual, aferida ao final do prazo referido no item 6.4 deste Edital, sujeitará o licitante à multa de mora, que será graduada de acordo com a gravidade da infração, sem prejuízo da rescisão unilateral do contrato e reversão do imóvel ao patrimônio da Embasa, a critério da Embasa, e aplicação das demais sanções previstas no RILC, obedecidos os seguintes limites máximos:

I – 10 % (dez por cento) sobre o valor da arrematação, em caso de descumprimento total da obrigação de implantação do empreendimento turístico, nos termos deste Edital;

II – 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre a parte não executada do empreendimento;

III – 1,0% (um por cento) por cada dia subsequente ao trigésimo dia de atraso, sobre a parte não executada do empreendimento.

14.6 Para a aplicação das penalidades previstas serão levados em conta à natureza e a gravidade do ato, os prejuízos dela advindos para a Embasa e a reincidência na prática do ato, apurados em processo administrativo regular, assegurados o contraditório e ampla defesa, ao final do qual poderá ocorrer à rescisão do contrato e a imediata retomada do imóvel.

14.7. Em caso de não justificativa por atraso na entrega do objeto o contrato de compra e venda do imóvel poderá ser rescindido, unilateralmente, pela Embasa, após notificação do Adquirente.

14.7.1. Em caso de rescisão contratual o imóvel será reintegrado ao domínio da Embasa.

15. REVOGAÇÃO – ANULAÇÃO

15.1 A licitação poderá ser revogada ou anulada nos termos do art. 62 da Lei Federal 13.303/16 e do art. 106 do RILC.

16. PRESTAÇÃO DE CONTAS

16.1 Concluídos os trabalhos, a leiloeira deverá apresentar, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a prestação de contas do leilão.

16.2 Emitir recibos ou notas fiscais/faturas de acordo com a legislação, contendo a descrição dos serviços prestados.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

16.3 A infração pelo leiloeiro de quaisquer disposições deste edital ou da convenção, além das cominações previstas no Decreto Federal nº 21.981/32, sujeitará a Junta Comercial, repartições fazendárias e ao Ministério Público, conforme o caso, a fim de que sejam adotadas as providências legais.

16.4 A receita proveniente da alienação do bem imóvel será constituída pelo valor arrecadado com a venda do imóvel e será destinada totalmente a Embasa.

16.5 Todas as despesas e custos da CONTRATADA tanto os referentes aos impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes e taxas de licenciamento, administração, frete, seguro e outros incidentes como quaisquer outras despesas direta ou indiretamente relacionadas com o cumprimento integral do objeto deste Contrato ocorreram por conta exclusiva da LEILOEIRA contratado.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Caberão ao arrematante todas e quaisquer despesas e encargos relativos à venda, tais como: escritura, impostos, foro, laudêmio, taxas, certidões, registros, bem como demais emolumentos cartorários e eventuais débitos fiscais posteriores à arrematação do objeto constante no anexo I, de IPTU e outros tributos do imóvel. Além disso, é responsabilidade do arrematante transferir a titularidade do imóvel cadastro dos órgãos competentes.

17.2 A qualquer tempo, antes da data determinada para o leilão, poderá a comissão, se necessário, modificar este Instrumento, hipótese em que deverá proceder à divulgação, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

17.3 É facultado à comissão ou autoridade superior, em qualquer fase do leilão, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

17.4 Os casos omissos serão dirimidos pela Comissão de Alienação.

18. INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

18.1 As informações e esclarecimentos necessários ao perfeito conhecimento do objeto desta licitação poderão ser prestados nos locais e horários indicados no item VIII do preâmbulo.

19. ÍNDICE DE ANEXOS



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

19.1 São partes indissociáveis deste Instrumento os seguintes anexos:

- I. Relação dos imóveis;**
- II. Modelo de Declaração de conhecimento;**
- III. Modelo de escritura pública de compra e venda;**
- IV. Modelo de Contrato de Promessa de Compra e Venda.**

Comissão de Alienação de Bens Imóveis

EMBASA



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

ANEXO I
IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO

Modalidade de Licitação	Número
Leilão	001/2026

DESCRIÇÃO DE IMÓVEL PARA ALIENAÇÃO

LOTE 01

1. PRÉDIO DA ANTIGA LOJA DE ATENDIMENTO SÃO BENTO

1.1 Descrições do imóvel.

- **PRÉDIO DA ANTIGA LOJA DE ATENDIMENTO SÃO BENTO**
- **Endereço completo:** Av Sete de Setembro, 13, Bairro Ladeira de São Bento, Salvador/BA
- **Matrícula:** nº 30.172, 4º Ofício de Imóveis de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA. (Matrícula Antiga: 5.765)
- **Inscrição Municipal:** 464.587-1.

1.2 Características Físicas.

- **Área total do terreno:** 319,28 m².
- **Área construída:** 1.960 m².
- **Descrição da edificação:** prédio localizado na Avenida Sete de Setembro Nº 13 São Bento no município de Salvador, com área total construída 1.960m², com cinco andares, subsolo, térreo e cobertura, possui registro no cartório de imóveis sem pendências, e sem dívidas constante no cadastro de imóveis da prefeitura de Salvador/BA.
- **Confrontações:** à frente Av. Sete de Setembro, à direita com rua Aristides Milton (antiga rua Barroquinha), à esquerda com o prédio nº 04, e ao fundo com o prédio nº 01 da rua Aristides Milton.
- **Benfeitorias:** 1º e 3º andar cada um com nove janelas de peitoris, e no 2º nove janelas com sacadas de ferro; na frente dois portões de ferro, sobre pilares de alvenaria, que dão entrada por pequeno terraço ao prédio.

1.3 Situação Jurídica.

- **Proprietário:** Empresa Baiana de Águas e Saneamento - EMBASA
- **Ônus:** Sem registros de hipotecas ou penhoras.
- **Regularidade:** Imóvel registrado e atualizado junto ao Cartório competente.
- **Débitos fiscais:** Sem pendências de tributos municipais.

1.4 Situação de Uso e Ocupação.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

- **Situação:** O imóvel encontra-se desocupado.
 - **Finalidade atual:** Sem destinação atual pela Embasa, destinado à venda.
- 1.5. Valor e Avaliação.**
- **Valor de avaliação:** R\$ 6.700.000,00 (seis milhões e setecentos mil reais).
 - **Valor mínimo para alienação:** R\$ 6.700.000,00 (seis milhões e setecentos mil reais).

OBS¹: Caberá ao arrematante, além do preço da arrematação, a responsabilidade pelo pagamento da comissão da Leiloeira, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e de todas e quaisquer despesas e encargos relativos à venda, tais como: escritura, impostos, foro, laudêmio, taxas, certidões, registros, bem como, demais emolumentos cartorários (Vide Itens 8.5 e 8.9);

OBS²: Os imóveis na Situação de Ocupação “Ocupação Irregular” encontram-se ocupados indevidamente por terceiros, ficando a cargo do arrematante as providências necessárias para a sua desocupação e imissão na posse, bem como os custos respectivos;

OBS³: Destaca-se que, caso na análise da documentação do imóvel (matrícula registrada em Cartório), seja identificada divergência entre a área levantada em campo e a área discriminada no registro, deve-se considerar como área do bem a constante no Laudo de Avaliação do imóvel, considerando que o documento foi elaborado com base no Levantamento Planimétrico ou Planialtimétrico;



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO

Modalidade de Licitação	Número
Leilão	001/2026

Em cumprimento ao Instrumento Convocatório acima identificado, declaramos, para fins da parte final do inciso V, do art. 89 do RILC, **termos conhecimento de todas as informações e das condições para o cumprimento das obrigações objeto da licitação**, bem assim **das condições físicas e jurídicas dos imóveis para qual apresentamos proposta de preços**.

Salvador ____ de _____ de 2026.

_____ / _____

ARREMATANTE CPF



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

ANEXO III
MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

Modalidade de Licitação	Número
Leilão	001/2026

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA que entre si fazem o EMBASA e o Sr(a). _____, **na forma abaixo:**

S A I B A M quantos esta pública ESCRITURA DE COMPRA E VENDA virem que, no ano de 2026 (dois mil e vinte e seis) aos _____ dias do mês de _____, nesta cidade e comarca de Salvador, Capital do Estado da Bahia, República Federativa do Brasil, neste Cartório do ____º Ofício de Notas, perante mim, Tabeliã Titular, Belº. _____, compareceram, partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, A EMPRESA BAIANA DE ÁGUAS E SANEAMENTO S/A - EMBASA, sociedade de economia mista, vinculada à Secretaria de Infraestrutura Hídrica e Saneamento do Estado da Bahia, com sede na Avenida 4, nº 420, Centro Administrativo da Bahia - CAB, na cidade do Salvador, inscrita no CNPJ sob o nº 13.504.675/0001-10. Neste ato representado na forma de seu estatuto social pelo seu Diretor Presidente, GILDEONE A. S., brasileiro, capaz casado, Técnico Contábil, nascido em 02/06/1979, filho de Manoel Pedro dos Santos e Conceição Almeida Santos, portador da Carteira de Identidade nº xx.xxx.xxx-xx, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, endereço eletrônico: gildeone.santos@embasa.ba.gov.br, residente e domiciliado na Rua da Primavera, nº 840, Cond. Arvoredo Castanheira, Rua I, Quadra 2, Lote 7, Zona Rural, CEP: 44.570-000, Santo Antônio de Jesus, eleito conforme Ata da Primeira Reunião Extraordinária do Conselho de Administração, realizada em 14/02/2025, e registrada na JUCEB sob nº 98604187 em 20/02/2025, e pelo Diretor de Gestão Corporativa, JAZON F. P. J., brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, nascido em 20/03/1983, no município de Irecê - Bahia, portador do documento de Identidade nº xxxxxxxxxxxx, emitido pelo DETRAN/Bahia, e do CPF/MF nº xxx.xxx.xxx-xx, filho de Jazon F. P. e Izabel C. de M. P., residente e domiciliado à Avenida Perimetral Sul, nº 155, Fórum, Cep. 44.900-000, Irecê- Bahia, o qual vai adiante transcrito, e, do outro lado, _____ como **OUTORGADO COMPRADOR** o(a) Sr(a). _____, **qualificação**, residente e domiciliado na Rua _____, nº. _____, nesta Capital, os presentes, reconhecidos como os próprios, por mim Tabeliã e pelas duas testemunhas no final nomeadas e assinadas, do que dou fé. E, perante as mesmas testemunhas, pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, me foi dito que: **I - DO IMÓVEL:** É senhor e legítimo possuidor em mansa e pacífica posse do _____, inscrito no Censo Imobiliário



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

Municipal sob nº _____, situado na Rua _____, no subdistrito da _____, zona urbana desta Capital, composto de _____, medindo no seu total _____ m de frente para a Rua _____, igual medição no fundo em de cada lado, com a área de cerca de _____² e _____ m² de área construída, fração ideal de _____ m² e percentual de _____. **II - DO TÍTULO AQUISITIVO:** O imóvel antes descrito e caracterizado foi incorporado ao patrimônio do **OUTORGANTE VENDEDOR** através da _____, conforme Escritura Pública de _____, datado de ____ de _____ de _____, devidamente registrado sob nº _____, na Matrícula _____, em data de ____ de _____ de _____, no Cartório de Registro de Imóveis do ____ Ofício, da Comarca de _____. **III - DA VENDA E COMPRA:** a) Declara o **OUTORGANTE VENDEDOR**, que o imóvel acima descrito e caracterizado, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus de natureza real, pessoal, judicial ou extrajudicial, foro, penhora ou hipoteca, e com seus impostos e taxas rigorosamente em dia. b) Que o VENDEDOR, pela presente e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao(s) COMPRADOR(ES) o imóvel, antes descrito que lhe(s) foi alienado no **LEILÃO PÚBLICO** nº 001/2026, Processo número _____ pelo preço certo e ajustado de R\$ _____ (_____), correspondente ao lance vencedor nos termos do Edital da aludida licitação, o qual este se vincula, conforme Lei 13.303/16, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, arresto, sequestro, foro ou pensões com todas as benfeitorias, pertences e servidões, e cujo pagamento será efetuado da seguinte forma: R\$ _____ (_____) equivalente a _____% (_____) do valor de alienação, em moeda corrente que o VENDEDOR declara que já recebera como valor de pagamento, consoante exigência contida no Edital de Leilão até a data da assinatura da escritura c) Que o VENDEDOR dá plena, geral, rasa e irrevogável quitação dos valores devidamente depositados e do preço total da presente compra e venda por força deste contrato, e da **cláusula constituti** que transmite ao COMPRADOR toda a posse, domínio e ação sobre o imóvel vendido, obrigando-se a fazer da presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, responder pela evicção de direito, de modo que o COMPRADOR, possa dele usar, gozar e dispor livremente, como seu que fica sendo, por força desta escritura, desta data em diante, obrigando-se por si e seus sucessores a fazer a presente venda a todo sempre boa, firme e valiosa, defendendo-a, o COMPRADOR, de quaisquer dúvidas ou contestações futuras, respondendo pela evicção de direito nos termos da legislação em vigor, obrigando-se, ainda, o COMPRADOR a destinar o imóvel à finalidade contida no item 1.2.1 do Edital de Licitação 01/2026 da Embasa: **1.2.1 O imóvel alienado destina-se à implantação de empreendimentos turísticos, em atendimento estabelecido neste edital no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias**, podendo ser prorrogado devidamente justificado, reservando ao VENDEDOR, na forma do devido processo legal e direito à ampla defesa, a possibilidade de revogar a alienação por descumprimento do objeto finalístico, restituindo-se às



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

partes ao status quo ante, ressalvadas as consequências de direito referidos no Edital de Licitação nº 01/2026 e seus anexos, O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a; I – Apresentar, no **prazo de até 120 (cento e vinte) dias**, o Estudo Técnico Preliminar; II – Apresentar, **no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias**, o Projeto Básico e/ou Executivo; III – Concluir a implantação do empreendimento no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura deste contrato, salvo prorrogação justificada; V – Cumprir integralmente a destinação prevista neste contrato; VI – Permitir e facilitar a fiscalização pela EMBASA; VII – Apresentar relatórios periódicos sempre que solicitado; VIII – Arcar com todos os custos, tributos, licenças e encargos necessários à execução do empreendimento. O empreendimento será executado sob responsabilidade exclusiva do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. A EMBASA poderá acompanhar e fiscalizar a execução das obrigações contratuais; Realizando inspeções e visitas técnicas; Solicitando documentos e informações; Monitorando o cumprimento de prazos e metas; A fiscalização não exime o comprador de suas responsabilidades. O descumprimento das obrigações sujeitará o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR às seguintes penalidades; I – Multa de até 10% do valor da arrematação, em caso de inadimplemento total; II – Multa diária por atraso, conforme critérios do Edital; III – Demais sanções previstas no RILC. Todas as despesas decorrentes do presente Instrumento e o Seu Registro na Circunscrição Imobiliária competente correrão por conta do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. O descumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar a resolução do contrato; A resolução será precedida de notificação, assegurando-se ao comprador prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa; Não sendo acolhido à justificativa, a EMBASA poderá: I – Declarar a resolução do contrato; II – Determinar a reversão do imóvel ao seu patrimônio; III – Aplicar as penalidades cabíveis. Em caso de resolução, o imóvel retornará ao patrimônio da EMBASA. O comprador fará jus apenas à devolução dos valores pagos, atualizados monetariamente e indenização por benfeitorias realizadas, salvo penalidade e despesas pela reversão por deliberação expressa da EMBASA. O comprador assume integral responsabilidade pela execução do empreendimento e a EMBASA não responderá por quaisquer obrigações civis, trabalhistas, ambientais ou tributárias decorrentes do empreendimento. Pelo **OUTORGADO COMPRADOR**, me foi dito que aceita a venda e as condições desta escritura, que ora lhe faz o **OUTORGANTE VENDEDOR**, nos termos aqui expressos. Assim disseram, convencionaram e aceitaram e me pediram que lavrasse esta escritura, a qual foi lida perante as testemunhas a tudo presentes, dou fé, e certifico haver sido recolhido o Imposto de Transmissão "Inter Vivos" no valor de R\$ _____, sobre a avaliação de R\$ _____, e quitação no DAM respectivo, cuja cota acompanha a presente, dela fazendo parte integrante e inseparável; que foi recolhida a taxa pela prestação de serviços, no valor de R\$ _____, através do DAJE de número _____, cuja terceira via arqueei; que foram apresentados os seguintes documentos que passo a incorporar:., **2º - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE** - que foi apresentada a certidão negativa de ônus reais expedida pelo Cartório Imobiliário competente; **3º -CERTIDÕES DOS**



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

DISTRIBUIDORES - que foram apresentadas as certidões dos feitos ajuizados a que se refere a Lei 7.433 de 18 de dezembro de 1985; **4º -IPTU** - que foi apresentada a Certidão negativa de débito do IPTU de número _____, emitida pela Prefeitura Municipal de _____, válida até _____; **5º - CNDT** - que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (**CNDT**), sob número _____, válida até _____, nos termos da Recomendação nº 03, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ de 15/03/2012; **6º - CERTIDÃO CONJUNTA DA RECEITA FEDERAL** - que, foram apresentadas as Certidões Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: _____, válidas até _____; **7ºDOI** - que foi emitida a DOI – Declaração sobre Operações Imobiliárias. Declara ainda, o **OUTORGANTE VENDEDOR**, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais ajuizados, que incidam sobre o imóvel objeto da presente escritura. Foram testemunhas a tudo presentes os abaixo assinados, que assinam, com os Outorgantes, depois de lida esta, em voz alta, perante todos, por mim, _____ Belº XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, Tabeliã Titular, que a mandei datilografar, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho da verdade

Belª XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX – Tabeliã

EMBASA
GILDEONE A. S.
JAZON F. P. J.
OUTORGANTE VENDEDOR

(NOME).
OUTORGADO COMPRADOR

TESTEMUNHAS

1. _____

2. _____



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

ANEXO IV

MODELO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Modalidade de Licitação	Número
Leilão	001/2026

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI CELEBRAM A EMBASA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO – SEINFRA, E _____, NA FORMA ABAIXO.

SAIBAM quantos este Contrato de Promessa de Compra e Venda virem que aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____ nesta cidade de _____, comparecem as partes entre si juntos e contratadas, a saber: A EMPRESA BAIANA DE ÁGUAS E SANEAMENTO S/A - EMBASA, sociedade de economia mista, vinculada à Secretaria de Infraestrutura Hídrica e Saneamento do Estado da Bahia, com sede na Avenida 4, nº 420, Centro Administrativo da Bahia - CAB, na cidade do Salvador, inscrita no CNPJ sob o nº 13.504.675/0001-10. Neste ato representado na forma de seu estatuto social pelo seu Diretor Presidente, GILDEONE A. S., brasileiro, capaz casado, Técnico Contábil, nascido em 02/06/1979, filho de Manoel Pedro dos Santos e Conceição Almeida Santos, portador da Carteira de Identidade nº xx.xxx.xxx-xx, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.xxx.xxx-xx, endereço eletrônico: gildeone.santos@embasa.ba.gov.br, residente e domiciliado na Rua da Primavera, nº 840, Cond. Arvoredo Castanheira, Rua I, Quadra 2, Lote 7, Zona Rural, CEP: 44.570-000, Santo Antônio de Jesus, eleito conforme Ata da Primeira Reunião Extraordinária do Conselho de Administração, realizada em 14/02/2025, e registrada na JUCEB sob nº 98604187 em 20/02/2025, e pelo Diretor de Gestão Corporativa, JAZON F. P. J., brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, nascido em 20/03/1983, no município de Irecê - Bahia, portador do documento de Identidade nº xxxxxxxxxxxx, emitido pelo DETRAN/Bahia, e do CPF/MF nº xxx.xxx.xxx-xx, filho de Jazon Ferreira Primo e Izabel Cirila de Matos Primo, residente e domiciliado à Avenida Perimetral Sul, nº 155, Fórum, Cep. 44.900-000, Irecê- Bahia, doravante denominada apenas COMPROMISSÁRIA VENDEDORA, de outro lado, como COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o Sr./Empresa _____, brasileiro, _____, residente e domiciliado/sede no _____, portador da Carteira de Identidade nº _____ e do CPF/MF/CNPJ sob o nº _____

LEILÃO 001/2026

4º Avenida, 420, Centro Administrativo da Bahia, CAB, CEP 41745-002, Salvador, Bahia, Brasil.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

_____, celebram o presente Contrato, pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Por força de Edital de Licitação Pública, LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS Nº 001/2026, a COMPROMISSÁRIA VENDEDORA vendeu ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o imóvel constituído pelo Lote sob o nº 01, Imóvel, localizado na Av Sete de Setembro, 13, Bairro Ladeira de São Bento, Salvador/BA, registrado sobre a matrícula nº 30.172, 4º Ofício de Imóveis de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA.

CLÁUSULA SEGUNDA – A COMPROMISSÁRIA VENDEDORA sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo como de fato e na verdade o faz ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública mencionado, pelo preço certo e ajustado de R\$ _____. A entrada, que importa em valor total de R\$ _____, foi quitada nesta data nos termos e condições estabelecidas no Edital.

CLÁUSULA TERCEIRA – A propriedade do presente imóvel será entregue ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, somente após quitação do seu valor integral e respectivo registro em nome do adquirente.

CLÁUSULA QUARTA – O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR imóvel deverá ser destinado exclusivamente à implantação de empreendimento turístico, conforme definido no item 1.2.1 do Edital no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CLÁUSULA QUINTA - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a; I – Apresentar, no **prazo de até 120 (cento e vinte) dias**, o Estudo Técnico Preliminar; II – Apresentar, no **prazo de até 180 (cento e oitenta) dias**, o Projeto Básico e/ou Executivo; III – Concluir a implantação do empreendimento no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura deste contrato, salvo prorrogação justificada; V – Cumprir integralmente a destinação prevista neste contrato; VI – Permitir e facilitar a fiscalização pela EMBASA; VII – Apresentar relatórios periódicos sempre que solicitado; VIII – Arcar com todos os custos, tributos, licenças e encargos necessários à execução do empreendimento.

CLÁUSULA SEXTA – O empreendimento será executado sob responsabilidade exclusiva do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA - A EMBASA poderá acompanhar e fiscalizar a execução das obrigações contratuais; Realizando inspeções e visitas técnicas; Solicitando documentos e informações; Monitorando o cumprimento de prazos e metas; A fiscalização não exime o comprador de suas responsabilidades.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

CLÁUSULA OITAVA - O descumprimento das obrigações sujeitará o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** às seguintes penalidades; I – Multa de até 10% do valor da arrematação, em caso de inadimplemento total; II – Multa diária por atraso, conforme critérios do Edital; III – Demais sanções previstas no RILC.

CLÁUSULA NONA – A escritura definitiva do imóvel somente será lavrada e registrada após pagamento do valor do imóvel e quitação total da dívida e deverá ser providenciada por iniciativa do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** no prazo de 30 (trinta) dias corridos após a quitação total da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA – Lavrada a Escritura e registrada em Cartório competente, o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá fornecer à Gerencia de Administração de Ativos Patrimoniais – GRFA no prazo de 05 (cinco) dias úteis, prorrogáveis a critério desta, ante motivo justificado, um traslado da Escritura e respectiva Certidão de Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Todas as despesas decorrentes do presente Instrumento e o Seu Registro na Circunscrição Imobiliária competente correrão por conta do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Todos os tributos e taxas, que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas decorrentes do seu uso, são de conta e inteira responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, após a entrega das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O descumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar a resolução do contrato; A resolução será precedida de notificação, assegurando-se ao comprador prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa; Não sendo acolhido à justificativa, a EMBASA poderá: I – Declarar a resolução do contrato; II – Determinar a reversão do imóvel ao seu patrimônio; III – Aplicar as penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Em caso de resolução, o imóvel retornará ao patrimônio da EMBASA. O comprador fará jus apenas à devolução dos valores pagos, atualizados monetariamente e indenização por benfeitorias realizadas, salvo penalidade e despesas pela reversão por deliberação expressa da EMBASA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - O comprador assume integral responsabilidade pela execução do empreendimento e a EMBASA não responderá por quaisquer obrigações civis, trabalhistas, ambientais ou tributárias decorrentes do empreendimento.



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA HÍDRICA E SANEAMENTO - SIHS
EMPRESA BAIANA DE ÁGUA E SANEAMENTO – EMBASA
DIRETORIA DE GESTÃO CORPORATIVA – DG

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Este contrato vincula-se ao Edital de Leilão nº 001/2026, prevalecendo suas disposições em caso de omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – Fica eleito o foro da Cidade de Salvador como único competente para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste Termo.

E por terem assim ajustado, firmam as partes o presente Contrato, estando assinado pelas testemunhas adiante nomeadas, dele extraindo-se 02 (duas) cópias de igual teor e validade, devendo ser publicado no Diário Oficial do Estado sob a forma de extrato.

COMPROMISSÁRIA VENDEDORA
EMBASA - GILDEONE A. S.
EMBASA - JAZON F. P. J.

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHAS

RG:
CPF:

RG:
CPF: