

PROCESSO LICITATÓRIO PL 011/2026 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

O **BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A. - BANESE**, pessoa jurídica de direito privado, organizada na forma de Sociedade de Economia Mista Estadual, com sede nesta cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, inscrito no CNPJ com nº 13.009.717/0001-46, torna público, para conhecimento dos interessados, que os imóveis de sua propriedade, serão vendidos na data, hora e local abaixo descritos, através de processo licitatório de alienação de imóvel na forma *ON LINE*, pelo critério de **MAIOR LANCE OFERTADO**, a partir dos valores constantes no ANEXO I, por intermédio da sua Área de Licitações - ARLIC e do Leiloeiro Público Oficial, Carlos Vinícius De Carvalho Mascarenhas, regularmente inscrito na Junta Comercial de Sergipe - JUCESE, com matrícula n. 11/2017 e contratado por meio do Credenciamento 002/2025, regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes, em especial, a Lei nº 9.514/1997, a Lei nº 14.711/2023, a Lei nº 13.303/2016, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos do BANESE - RILC e as disposições deste Edital e seus anexos.

Para fins do presente, o proponente vencedor será designado “COMPRADOR” e o **BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A. - BANESE**, será designado, “VENDEDOR”.

1. DA DATA, DO HORÁRIO E DO LOCAL DO LEILÃO

DATA: 1ª praça: 13.07.2026 (segunda-feira); 2ª praça: 27.07.2026 (segunda-feira).

HORÁRIO: 09 horas.

LOCAL: A hasta pública dar-se-á exclusivamente de forma eletrônica através do site www.rjleiloes.com.br.

2. DO OBJETO

2.1 Constitui objeto desta licitação a alienação de imóvel urbano recebido em garantia pelo BANESE em decorrência de alienação fiduciária, descrito e avaliado no ANEXO I - DESCRIÇÃO DO BEM.

NOTA 1: O valor mínimo de venda do imóvel para a segunda hasta pública está sujeito a atualização.

NOTA 2: O imóvel possui processos judiciais em andamento sob os números:

PROCESSO: 00008370420165200005 na 5ª Vara do TRT20;

PROCESSO: 00005489720185200006 na 6ª Vara do TRT20;

PROCESSO: 00003871520175200009 na 9ª Vara do TRT20;

PROCESSO: 00012151120175200009 na 9ª Vara do TRT20;

PROCESSO: 00004308620165200008 na 8ª Vara do TRT20;

PROCESSO: 201988000761 na 1ª Vara Cível de Nossa Senhora do Socorro do TJ/SE;



2.2. Integram e complementam este edital os seguintes anexos:

Anexo I - Descrição do Bem;

Anexo II - Termo de Arrematação;

Anexo III - Carta de Arrematação;

Anexo IV - Ficha Cadastral - Pessoa Física;

Anexo V - Ficha Cadastral - Pessoa Jurídica e

Anexo VI - Declaração de Inexistência de Fatos Impeditivos.

3. DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL DESIGNADO

3.1 O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. CARLOS VINÍCIUS DE CARVALHO MASCARENHAS, registrado na JUCESE sob nº 11/2007, estabelecido na Av. Jorge Amado, nº 1565, Bairro Jardins, CEP 49.025-330, Aracaju (SE), Fone: (79) 99978-5089;

3.2 Dúvidas e esclarecimentos sobre o Leilão poderão ser obtidos, das 08 às 12 e das 14 às 18 horas, de segunda a sexta-feira, até 02 (dois) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública, através do Leiloeiro ou sua equipe por meio do contato telefônico (79) 99978-5089, pelo e-mail rjleiloes@rjleiloes.com.br, ou pessoalmente no escritório localizado na Av. Jorge Amado, nº 1565, Bairro Jardins, CEP 49.025-330, Aracaju (SE);

3.3 O horário designado para o certame previsto neste Edital, corresponde ao horário local, no entanto a tomada de lances ONLINE, através do sistema de leilão no sítio eletrônico do leiloeiro ficará disponível a partir da publicação do Edital;

3.4 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo COMPRADOR de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos;

3.5 O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, sendo que a simples participação no certame implica sua adesão, sem qualquer restrição ou ressalva;

3.6 Os casos omissos serão regulados pelos regramentos legais aplicáveis.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E DA VISITAÇÃO

4.1 Poderão participar do Leilão pessoas físicas ou jurídicas, desde que previamente credenciadas, nos termos do item 5 (cinco) deste Edital;

4.2 Não poderão participar do Leilão, nos termos do art. 13, do Regulamento de Licitações e Contratos do Banese - RILC BANESE, as pessoas jurídicas:

I. cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado do BANESE;



II. que esteja sob os efeitos da sanção de suspensão do direito de licitar e contratar aplicada pelo próprio BANESE;

III. que esteja sob os efeitos da sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, prevista no art. 156, inciso IV da Lei nº 14.133/21, aplicada por órgão ou entidade vinculada à União, Estado, Distrito Federal ou Município;

IV. que esteja sob os efeitos da sanção de impedimento para licitar e contratar aplicada por órgão ou entidade integrante da Administração Pública do Estado de Sergipe, prevista no art. 156º, inciso III, da Lei nº 14.133/21;

V. constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea, nos termos dos itens “II” a “IV” acima;

VI. cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, nos termos dos itens “II” a “IV” acima;

VII. constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, nos termos dos itens “II” a “IV” acima, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII. cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, nos termos dos itens “II” a “IV” acima, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

IX. que possuir, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea para licitar e contratar com a Administração Pública, na forma prevista no artigo 156, inciso IV da Lei nº 14.133/21;

X. com sócios, cooperados, diretores ou representantes comuns;

XI. constituídas no exterior e que não funcionem no País;

XII. que estejam sob efeitos de sanções impeditivas do direito de licitar e contratar impostas pelo Poder Judiciário;

XIII. constituídas sob a forma de sociedades cooperativas.

4.3 Aplica-se a vedação prevista no item anterior:

I. à contratação do próprio empregado ou dirigente do BANESE, bem como à participação dele em processos licitatórios, na condição de Licitante;

II. à quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

a. dirigente do BANESE;

b. empregado do BANESE cujas atribuições envolvam a atuação na Unidade responsável pela licitação ou contratação;

c. Autoridade do Estado de Sergipe, assim entendidos aqueles que exercem o cargo de Secretários de Estado, Diretores Gerais, Presidentes de Estatais e de



Órgãos da Administração Direta, Indireta, Autárquica, Fundacional, bem como dos Serviços Sociais Autônomos e seus equivalentes vinculados ao Estado de Sergipe;

III. cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com o BANESE há menos de 6 (seis) meses, da data de publicação deste Edital.

4.4 É vedada também a participação direta ou indireta nas licitações e contratações promovidas pelo BANESE:

I. de pessoa física ou jurídica que tenha elaborado ou de qualquer forma tenha contribuído, direta ou indiretamente, para a elaboração de Projeto Básico/ Anteprojeto/ Termo de Referência aplicado nesta contratação;

II. de pessoa jurídica que participar de consórcio responsável pela elaboração ou que de qualquer forma tenha contribuído para a elaboração de Projeto Básico/ Anteprojeto/ Termo de Referência aplicado nesta contratação;

III. de pessoa jurídica da qual o autor do Projeto Básico/ Anteprojeto/ Termo de Referência aplicado na contratação; seja administrador, controlador, gerente, responsável técnico, subcontratado ou sócio, neste último caso quando a participação superar 5% (cinco por cento) do capital votante.

4.5 É permitida a participação das pessoas jurídicas e da pessoa física de que trata o item anterior, em licitação ou na execução de contrato, na condição de consultor ou técnico, nas funções de fiscalização, supervisão ou gerenciamento, exclusivamente a serviço do BANESE.

4.6 Considera-se participação indireta a existência de vínculos de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista entre o autor do Projeto Básico/ Anteprojeto/Termo de Referência, pessoa física ou jurídica, e a Licitante ou responsável pelos serviços, fornecimentos e obras, incluindo-se os fornecimentos de bens e serviços a estes necessários;

4.7 As vedações previstas neste Edital aplicam-se igualmente aos empregados incumbidos de levar a efeito atos e procedimentos realizados pelo BANESE no curso das contratações;

4.8 Os imóveis poderão ser visitados pelos interessados, com o acompanhamento do Leiloeiro ou pessoa por ele designada, das 08 às 13 e das 14 às 16 horas, de segunda a sexta-feira, mediante agendamento prévio nos contatos disponíveis no item 3.2.

5. DO CREDENCIAMENTO

5.1 O credenciamento de interessados no PROCESSO LICITATÓRIO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL, observando-se o seguinte:

a) previamente à hasta pública, através do sítio www.rjleiloes.com.br, no prazo respectivo a que se refere o subitem 3.2.



5.1.1 Os interessados deverão apresentar a seguinte documentação:

a) Se pessoa física: o interessado deverá fornecer ao leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e comprovante de residência atualizado dos últimos 30 dias e em nome próprio).

NOTA: Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

b) Se pessoa jurídica: o interessado deverá fornecer ao leiloeiro cópia autenticada do contrato social com a última alteração, comprovante de domicílio e comprovação de inscrição no CNPJ/MF, bem como os documentos de identificação (CPF, RG e comprovante de residência atualizado dos últimos 30 dias e em nome próprio) de seu administrador ou representante legal.

5.2 Caso o interessado (pessoa física ou jurídica) deseje participar através de terceira pessoa, o representante deverá apresentar procuração pública ou particular, com poderes expressos para participar do Leilão de que trata o presente Edital, com assinatura do representado reconhecida por tabelião de notas. Nesse caso, o procurador deverá apresentar também a documentação dos subitens 5.1.1, alínea “a”, no que couber;

5.3 Não será permitida a participação de um mesmo representante para mais de um interessado.

6. DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET

6.1 Serão aceitos apenas lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado através do sítio (www.rjleiloes.com.br), estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital;

6.2 O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital;

6.3 Para participação deste processo licitatório somente se dará de forma on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no sítio do leiloeiro, com pelo menos 24 horas de antecedência do início do leilão, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no sítio do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste edital. Os lances oferecidos somente on-line não garantem direitos ao PROPONENTE/COMPRADOR em caso de ocorrências, como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito;



6.4 A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado, ficando, a aludida aprovação, condicionada aos critérios e parâmetros estabelecidos pelo COMITENTE ou leiloeiro público oficial designado, sem que tal decisão implique em direito algum ao solicitante do cadastro;

6.5 Em hipótese alguma o usuário poderá fornecer sua senha a terceiros, ficando responsável por todas as negociações realizadas em seu código/IP, com o uso da referida senha, a qual será validada após as devidas averiguações obrigatórias nos órgãos competentes;

6.6 No caso de uso não autorizado de sua senha, o usuário deverá enviar de imediato um e-mail ao leiloeiro público oficial, comunicando o fato, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer ocorrências até que seja efetivamente recebida e confirmada tal mensagem, se obrigando, inclusive, por eventuais lances registrados em seu nome;

6.7 O usuário cadastrado, todas as vezes que quiser participar do leilão online e efetuar seus lances, deverá ler com atenção e quando necessário aceitar o Contrato de Adesão de Usuários para Acesso ao Leilão Online, constante do sítio eletrônico do leiloeiro público oficial;

6.8 O usuário responsável pelo aludido cadastramento deverá possuir capacidade civil para contratar e assumir responsabilidades e obrigações pertinentes ao negócio em apreço, podendo ser responsabilizado civil ou criminalmente pelas informações lançadas no sítio (www.rjleiloes.com.br) autorizado pela hasta eletrônica;

6.9 O não adimplemento total do lance ofertado não exime o COMPRADOR do pagamento da comissão do leiloeiro e do sinal estipulados nos termos do edital, sem prejuízo das demais sanções administrativas e judiciais, constituindo a comissão relativa ao lance ofertado em título executivo;

6.10 Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no sítio do leiloeiro (www.rjleiloes.com.br), devendo ser observado horário estipulado para o início do leilão.

7. DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

7.1 No caso dos imóvel à venda sejam ocupados, o Banco não assumirá, nem o Leiloeiro, a responsabilidade pela sua desocupação, bem como por todos e quaisquer reparos que se façam necessários;

7.2 O imóvel será ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação (quando houver) e conservação em que se encontra, não cabendo ao VENDEDOR qualquer responsabilidade por falhas que sejam constatadas nos imóvel - inclusive no que concerne a diferenças nas dimensões do terreno - falhas essas que não poderão em qualquer hipótese, ser invocadas como fundamento para



indenizações, compensações ou modificações no lance e nas condições de pagamento, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação;

7.3 Após a “batida do martelo”, a venda será considerada perfeita, acabada, irrevogável e irretratável e o COMPRADOR não poderá recusar o bem adquirido ou pleitear a redução do preço;

a) Em caso de constatação de equívoco na destinação de bem arrematado, indicado pelo COMPRADOR prejudicado imediatamente após a sua ocorrência e comprovado por meio dos recursos audiovisuais utilizados para a gravação do certame, o Leiloeiro poderá cancelar a arrematação do bem em questão, realizando imediatamente e na mesma sessão, nova oferta do bem para oferecimento de lances pelos interessados;

7.4 O bem será vendido a quem ofertar maior lance, não inferior ao valor inicial de venda, reservando-se o comitente VENDEDOR o direito de não vender caso o bem não alcance o preço mínimo estabelecido;

7.5 Fica certo que as fotografias do bem divulgada na internet ou exibida durante o Certame através do sistema de imagens são meramente ilustrativas e não liberam o participante de uma análise mais detalhada que poderá ser feita na visitação referida no subitem 4.8;

7.6 Todos os participantes do leilão obrigam-se de forma definitiva e irrevogável a acatar as condições do Leilão, as quais são consideradas como conhecidas por todos, não podendo ninguém se escusar de aceitá-las e cumpri-las;

7.7 O interessado deverá cientificar-se prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, ficando responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido;

7.8 Ficam os interessados cientes de que foram realizadas edificações e/ou benfeitorias não averbadas ao imóvel, sendo de responsabilidade do COMPRADOR sua regularização, arcando inclusive, com todos os custos inerentes a tal procedimento;

7.9 Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas;



7.10 Fica cientificado o COMPRADOR que para efeito de transferência, o cancelamento do registro de penhora, se houver, será de responsabilidade do Banese.

8. DO FINANCIAMENTO

8.1 Os interessados que desejarem contar com financiamento para pagamento parcial do lance, deverão dirigir-se à Área de Produtos Imobiliários - APROI, localizada no Centro Administrativo Banese, situado na Rua Olímpio de Souza Campos Júnior, 31, Inácio Barbosa, nesta cidade, a fim de obterem o documento de habilitação prévia para participação na hasta pública do Processo Licitatório de alienação dos bens:

a) O prazo para comparecimento à Área de Crédito de Produtos Imobiliários - APROI para obtenção do documento de habilitação prévia é de até 03 dias úteis anteriores à sessão de abertura da Hasta Pública, podendo ser revisto a critério do Banese.

8.2 Para a situação acima descrita, o interessado deverá apresentar documentação cadastral prévia no intuito de viabilizar a análise de crédito referente ao possível financiamento;

8.3 Não será concedida habilitação prévia ao proponente cuja análise cadastral aponte inidoneidade e/ou restrições em operação anterior, realizada junto ao Banese, na qual o interessado haja incorrido em descumprimento do contrato ou caso não apresente capacidade de pagamento declarada compatível ao valor do financiamento proposto;

8.4 Para os imóveis que podem contar com financiamento, o limite máximo permitido, para cada imóvel, é o menor dos valores entre o valor da proposta e avaliação do imóvel, observada a quota de financiamento definida para a modalidade na data da contratação.

NOTA: Para os imóveis em terreno de marinha, o banco não financiará aqueles caracterizados como “ocupação”.

9. DO PREÇO DE ARREMATACÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1 Os lances serão exclusivamente online e deverão ser ofertados no leilão, pelos interessados ou seus procuradores, estes devidamente investidos por instrumento de mandato, nos termos do item 5.2;

a) Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão;

9.2 A venda do bem se dará à vista, com valor a ser pago em reais (R\$) exclusivamente pelo adquirente, com comprovantes de pagamento em nome do arrematante, da seguinte forma:



a) 5% (cinco por cento) do valor da arrematação pago no ato da assinatura do Termo de Arrematação, a título de sinal, em moeda corrente nacional, podendo ser por meio de: (I) cheque próprio do COMPRADOR nominativo ao BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A.- BANESE; (II) Transferência Eletrônica Disponível - TED, realizada pelo COMPRADOR, em conta corrente de titularidade do BANESE (CNPJ no 13.009.717/0001-46, Conta Corrente n° 990.015-1, tipo 99, Agência no 015 do Banco do Estado de Sergipe S.A.); (III) Depósito Bancário, realizado pelo COMPRADOR, em conta corrente de titularidade do BANESE (CNPJ n° 13.009.717/0001-46, Conta Corrente n° 990.015-1, tipo 99, Agência n° 015 do Banco do Estado de Sergipe S.A.);

b) 95% (noventa e cinco por cento) do valor da arrematação pago em até 30 (trinta) dias consecutivos contados da data do Leilão, por quaisquer dos meios especificados acima.

NOTA: Em caso de pagamento à vista, o arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da hasta pública, para comparecer à Área de Licitações - ARLIC, e apresentar o comprovante de pagamento do valor restante para finalização do contrato, podendo também ser apresentado ao leiloeiro, desde que no prazo mencionado.

9.3 A venda do bem dar-se-á ainda com financiamento, com valor a ser pago da seguinte forma:

a) 5 % (cinco por cento) do valor da arrematação pago no ato da assinatura do Termo de Arrematação, a título de sinal, em moeda corrente nacional, podendo ser por meio de: (I) cheque próprio do ARREMATANTE nominativo ao BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A.- BANESE; (II) Transferência Eletrônica Disponível - TED, realizada pelo próprio ARREMATANTE, em conta corrente de titularidade do BANESE (CNPJ no 13.009.717/0001-46, Conta Corrente n° 990.015-1, tipo 99, Agência no 015 do Banco do Estado de Sergipe S.A.); (III) Depósito Bancário, realizado pelo próprio ARREMATANTE, em conta corrente de titularidade do BANESE (CNPJ n° 13.009.717/0001-46, Conta Corrente n° 990.015-1, tipo 99, Agência n° 015 do Banco do Estado de Sergipe S.A.);

b) No mínimo 15% (quinze por cento) do valor da arrematação pago em até 30 (trinta) dias, contados da data da Hasta pública, por quaisquer dos meios especificados acima;

c) Até 80% (oitenta por cento) do valor da arrematação pago através de financiamento. Nesse caso, o prazo, as modalidades e as condições do interessado deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas do Banese;

d) No caso de o financiamento ser menor que 80% (oitenta por cento) o valor remanescente deverá ser pago em até 30 dias, contados da data da hasta pública, por quaisquer dos meios especificados acima.

9.4 O COMPRADOR pagará ao leiloeiro, no ato do Leilão, o valor da comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor por meio de



Cheque nominativo, Depósito Bancário e/ou Transferência Eletrônica Disponível - TED em conta corrente de titularidade ao Leiloeiro a ser indicada no momento do arremate;

9.5 O valor da comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo sua devolução parcial ou integral, exceto se o VENDEDOR desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR;

9.6 O não pagamento do sinal (5%), da complementação (95%) e da comissão do Leiloeiro (5%) implicará ao COMPRADOR faltoso as penalidades da Lei;

9.7 Os interessados que desejarem optar por alguma modalidade de financiamento deverão entregar ao Leiloeiro, no momento da arrematação, o instrumento expedido pelo Banese a fim de que fique comprovada sua habilitação ao financiamento para o imóvel nele constante, nas condições estabelecidas;

9.8 O Termo e a Carta de Arrematação somente serão entregues após a compensação dos pagamentos pelo sistema bancário. Os interessados que emitirem cheques comprometem-se a não obstá-los, nem sustá-los, sob pena de vir a responder civil e criminalmente por tal prática;

9.9 Havendo incidência de quaisquer impostos e/ou taxas sobre os bens, por conta da arrematação, o pagamento será de responsabilidade do COMPRADOR;

9.10 No caso de desistência por parte do COMPRADOR, este perderá o sinal, a comissão do Leiloeiro e o direito sobre os bens arrematados;

9.11 O COMPRADOR será considerado desistente se:

- a) não celebrar a Escritura de Venda e Compra e/ou não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Edital;
- b) não satisfizer as condições previstas neste Edital para a formalização da venda;
- c) O arrematante que não comparecer à Área de Crédito no prazo acima estipulado para finalizar a contratação, será considerado desistente;

9.12 A comissão do Leiloeiro e o pagamento do sinal serão devidos a partir da arrematação, consubstanciados no Termo de Arrematação, e independem do não pagamento do lance, da desistência da compra ou de qualquer outro ato ou fato, sem prejuízo de outros meios de cobrança previstos na legislação de regência:

- a) Para liberação dos documentos hábeis a transferência e registro do imóvel é necessária a comprovação do pagamento da comissão do leiloeiro.

10. DO TERMO, DA CARTA, ATA E DA HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO



10.1 Cada arrematação será instrumentalizada em Termo de Arrematação, assinada pelo Leiloeiro e COMPRADOR;

10.2 A Carta de Arrematação, posterior ao Termo, será assinada pelo Leiloeiro, representante do BANESE e COMPRADOR;

10.3 Encerrada a Hasta, será lavrada Ata circunstanciada, descrevendo o transcurso da praça, em especial os fatos relevantes, indicando em anexo a descrição do bem, a correspondente identificação do(s) COMPRADOR(ES) e os trabalhos desenvolvidos na licitação;

10.4 A ata será assinada pelo Leiloeiro, membros do Banese e interessados que o desejarem;

10.5 O Leiloeiro oficial entregará para a ARLIC - Área de Licitações do Banco do Estado de Sergipe, a ata do Processo Licitatório, bem como toda a documentação pertinente aos acontecimentos do dia da realização;

10.6 Em nenhuma hipótese será permitida a troca do nome do COMPRADOR;

10.7 A ata circunstanciada da Hasta Pública informará a não ocorrência de lance para imóvel, se for o caso;

10.8 A homologação do resultado do Processo Licitatório de Alienação de Imóvel, será efetuada pela Autoridade Competente desta Instituição Financeira e constará dos autos do processo.

11. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

11.1. A deliberação quanto à homologação e adjudicação do objeto adquirido na Hasta Pública será feita por representante do BANESE, com base no que preceitua a legislação vigente.

12. FORMALIZAÇÃO JURÍDICA

12.1 A escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda deverá ser lavrada em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da convocação a ser efetuada pelo BANESE que ocorrerá após a homologação do processo licitatório e a devida publicação no Diário Oficial de Sergipe;

12.2 A transferência de titularidade de imóveis, situados em “terreno de marinha”, junto à Superintendência do Patrimônio da União - SPU deverá ser realizada em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da convocação a ser efetuada pelo BANESE que ocorrerá após a homologação do processo licitatório e a devida publicação no Diário Oficial;

12.3 Caberá ao Leiloeiro orientar e fiscalizar o arrematante, quanto à lavratura da escritura e a transferência de titularidade na SPU no prazo estabelecido acima;



12.4 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório, devendo ser incluída a cláusula consagrando o negócio como sendo "ad corpus", com a redação a seguir: *"as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando o COMPRADOR o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) outorgado(s) COMPRADOR (es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço"*;

12.5 A não observância dos prazos estabelecidos neste edital, em decorrência de fato imputado ao COMPRADOR, acarretará em multa de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor de arrematação, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados ao BANESE;

12.6 As despesas da operação e o pagamento de quaisquer encargos relativos à transação serão de responsabilidade do COMPRADOR.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

13.1 Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e a transferência de titularidade, bem como a iniciativa necessária para tal, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc. nos termos do item 7.9;

13.2 O COMPRADOR que optar por financiamento, terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data da Hasta Pública para comparecer à Área de Crédito, com intuito de apresentar a documentação necessária para finalização do contrato de financiamento;

13.3 O COMPRADOR deverá comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou promessa de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI) ao BANESE, bem como a transferência de titularidade na SPU, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da sua assinatura. Para a contagem do prazo, o arrematante deverá informar à Área de Licitações - ARLIC e ao leiloeiro a data de entrada da requisição para o registro no cartório;

a) O COMPRADOR que não cumprir com a obrigação de comprovar o registro da escritura no Registro Geral de Imóveis (RGI), dentro do prazo acima previsto, se sujeita a aplicação de multa de 2% (dois por cento) ao mês de atraso sobre o valor total do bem adquirido.

13.4 Serão de responsabilidade do arrematante todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e a transferência de titularidade, bem como a iniciativa



necessária para tal, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc.

13.5 O COMPRADOR é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

14. DAS PENALIDADES

14.1 O COMPRADOR que deixar de cumprir os dispositivos contidos neste edital, será considerado inadimplente bem como submetido às sanções administrativas previstas no art. 194 do Regulamento de Licitações e Contratos do Banese - RILC BANESE, a saber:

- a) advertência;
- b) multa moratória, pelo atraso injustificado no cumprimento de prazos, na forma prevista neste instrumento convocatório;
- c) multa compensatória, na forma prevista neste instrumento convocatório;
- d) suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o BANESE, por até 02 (dois) anos.

14.2 As sanções previstas nos subitens acima são aplicáveis também às empresas e aos profissionais que tenham praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação ou demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a administração pública em virtude de atos ilícitos praticados;

14.3 São consideradas condutas reprováveis e passíveis de sanções, dentre outras que configurem a violação de preceitos contratuais ou legais, as disposições do art. 195 do Regulamento de Licitações e Contratos do Banese - RILC BANESE;

14.4 Poderá ser emitido título de crédito, para cobrança dos valores referentes à comissão de leiloeiro e sinal, encaminhando-os a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do decreto no 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do COMPRADOR junto aos órgãos de proteção ao crédito.

14.5 No caso de aplicação das sanções supra, caberá apresentação de defesa prévia e recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 Fica reservado ao VENDEDOR, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóvel(is) pelo maior lance alcançado (ou análise de proposta diversa), bem como retirar, desdobrar, reunir o(s) imóvel(is) em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial;

15.2 Em caso de descumprimento do prazo para lavratura da escritura pública de compra e venda, e para a transferência de titularidade junto à Superintendência do



Patrimônio da União - SPU, a venda será cancelada e o Banese poderá realizar novo Processo Licitatório de Alienação do Imóvel. Sendo assim, nenhum dos valores pagos a título de entrada/sinal e de comissão do leiloeiro serão ressarcidos;

15.3 Os prazos para realização do registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou promessa de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), bem como a transferência de titularidade na SPU, tratados anteriormente, poderão ser prorrogados uma única vez, por até igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo Arrematante e devidamente aceita pelo BANESE;

15.4 O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “*ad corpus*”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes;

15.5 O COMPRADOR, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas seja ordinárias ou extraordinárias). Tais débitos gerados até a data da venda são de responsabilidade e serão arcados pelo BANESE;

15.6 Na hipótese do adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo de IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da realização da hasta pública e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório;

15.7 Não reconhecerá o BANCO quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o COMPRADOR a transacionar o imóvel objeto da licitação;

15.8 A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do BANCO, podendo este revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas;

15.9 O COMPRADOR é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, em qualquer época;

15.10 Todos os interessados na participação do presente processo, expressam automaticamente sua total concordância com os termos e condições estabelecidos neste instrumento, as quais são consideradas como conhecidas por todos, não podendo posteriormente alegar ignorância ou escusar-se por não dar cumprimento;

15.11 Ocorrendo decretação de feriado ou qualquer outro fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste edital serão transferidas automaticamente para o primeiro dia útil de expediente normal do BANCO, subsequente às datas estipuladas neste instrumento;



15.12 Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos ou violência, estará incurso nas disposições do art. 335 do código penal brasileiro;

15.13 O leiloeiro deverá efetuar a prestação de contas do presente certame à ARLIC, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contados a partir da data de sua realização;

15.14 O leiloeiro deverá orientar e fiscalizar o COMPRADOR, quanto à lavratura da escritura no prazo estabelecido neste edital;

15.15 A solicitação de esclarecimentos de dúvidas a respeito de condições do presente edital e de outros assuntos relacionados à presente licitação deverá ser efetuada pelas pessoas/empresas interessadas em participar do certame até o 2º (segundo) dia útil que anteceder à data estabelecida no preâmbulo deste instrumento convocatório para a reunião pública de realização de lances;

15.16 Ficam cientificados os envolvidos neste processo, que o VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido nas Leis nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998, e 12.846/13, bem como a Lei geral de Proteção de Dados. Portanto, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, no ato da arrematação do(s) imóvel(is), a ficha cadastral - Anexo IV ou V, conforme o caso, do presente Edital, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos;

15.17 É vedado ao arrematante desistir do seu lance após a “batida do martelo” pelo Leiloeiro;

15.18 Caso o imóvel não seja arrematado na segunda hasta pública, poderá ser dada a oportunidade para que os interessados ofereçam novos lances, ficando a cargo do BANESE a avaliação e aceitação dos referidos lances, nos termos da Lei nº 14.711, de 2023;

15.19 Os casos omissos serão resolvidos pela Área de Licitações do Banese e pelo Leiloeiro;

15.20 Fica assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida atualizado, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os 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 aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos;



NOTA: O pagamento da comissão do leiloeiro será devido pelo fiduciante ainda que haja o exercício do direito de preferência.

15.21 O direito de preferência deverá ser exercido, por intermédio do leiloeiro, da data de averbação da propriedade até a data da realização da segunda hasta pública.

Aracaju (SE), 19 de junho de 2026.

Catarina Donato Silvestre Sampaio
Gerente da Área de Licitações

Carlos Vinicius de Carvalho Mascarenhas
Leiloeiro Público Oficial
Mat. 11/2007

