



Prefeitura Municipal de Porto Seguro
SEDUR – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Planejamento

AOP - Análise de Orientação Prévia

Processo Nº 3331/2021

Requerente: JORGE LUIZ FERNANDES SILVA

Em resposta ao requerido para AOP - Análise de Orientação Prévia, de um terreno urbano no Povoado de Trancoso com área total de 120.000,00m² (cento e vinte mil metros quadrados), inscrito sobre o cadastro imobiliário nº 09.02.009.2251.001, conforme matrícula 32.859 de 11 de novembro de 2011 o registro do imóvel apresentado, vimos informar que de acordo com a Lei Municipal nº 1511/19 - Plano Diretor Municipal Participativo o terreno está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA Caraíva/Trancoso em uma Zona ZVS - Zona de Vida Silvestre conforme resolução nº 2.532 de 24 de novembro de 2000 e está sujeita aos seguintes parâmetros:

“ZVS - Zona de Vida Silvestre

Descrição - Áreas com alto grau de preservação destinadas à proteção da biodiversidade. No continente, corresponde a um trecho da várzea do baixo curso do rio dos Frades, manguezais, vegetação de restinga e o maciço de Mata Atlântica localizado na Fazenda Itaquera. No mar corresponde aos recifes de corais bem preservados e adaptados às condições físico-químicas das águas costeiras do Sul da Bahia, muito vulneráveis as alterações das condições de luminosidade, temperatura, salinidade e quantidade de nutrientes na água.

Parâmetros Ambientais - Preservação dos ecossistemas admitindo-se apenas atividades de pesquisa científica, educação ambiental e ecoturismo, com pequenas estruturas de apoio.

- O acesso aos recifes de corais deverá ser controlado e a visitação praticada com guias credenciados.
- As áreas de ZVS degradadas devem ser objeto de uma estratégia prioritária de recuperação, permitindo a reconexão biológica entre todos os remanescentes e entre vales de rios vizinhos.”

Parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal Participativo para a área Urbana situado na Zona AOP-1 (Área de Ocupação Prioritária um):

“§5º Área de Ocupação Prioritária - (AOP), subdivide-se em:



Prefeitura Municipal de Porto Seguro
SEDUR – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Planejamento

I - Área de Ocupação Prioritária Um - (AOP-1), compreende as áreas ocupadas com núcleos urbanos estruturados, Condomínio 2000, Trancosinho, Maria Viúva, Baixada, Mirante do Rio Verde, Nossa Senhora das Graças/Praça da Mangabeira, Cuba, Xandó, Salvador, Décio Borges, Sapirara e Coqueiro Alto, e terá os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- a) lotes mínimos de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);**
- b) testada mínima de 10,00 m (dez metros);**
- c) recuo frontal de 3,00 m (três metros);**
- d) recuo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);**
- e) Índice de Permeabilidade (I.P.) = 0,4;**
- f) Índice de Ocupação (I.O.) = 0,6 incluindo piscina, caminhos e pergolados;**
- g) Índice de Utilização (I.U.) = 1,2 - incluindo varandas e áreas em balanço;**
- h) gabarito: 02 (dois) pavimentos com altura máxima de 8,00 m (oito metros) até o ponto mais alto da edificação, incluindo caixa d'água e elementos decorativos;**
- i) para edificações multifamiliares além dos parâmetros acima, para fins de cálculo do número de unidades habitacionais por lote, será adotada a fração mínima ideal de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) por unidade habitacional; "**

Para intervenções e licenciamento neste imóvel faz-se necessário a obtenção do Licenciamento Ambiental municipal, anuência do INEMA, aprovação do IPHAN e parecer do CONCIDADES.

Porto Seguro, 12 de julho de 2021.

Setor de Análise de Projetos

Edital de Venda Pública Direta***Modalidade Online (Registro nº 23.192)**Bem(ns) Próprio(s) ou Não de Uso(s): Terreno Urbano 120.000,00 m² em Trancoso, Porto Seguro (BA)

Formas de Pagamentos: À Vista ou Parcelado*

Observações Obrigatórias À Participação:

- * Cadastramento prévio à Participação é **obrigatório**.
- * Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: **www.LeiloeiroPublico.com.br**.
- * O **horário** aqui considerado é sempre o Oficial de Brasília/DF.
- * **Venda Pública Direta***: é a modalidade de venda cuja batida do martelo será, imediatamente, ao primeiro que lançar e confirmar o pagamento, sem disputas para a entrega deste bem, ou seja, vendas nesta modalidade poderão ser encerradas a qualquer momento mediante confirmação de oferta mínima e depósito em Conta Oficial.

1 – Da Realização da Venda Pública, Data, Horário e Local:

O Comitente/Vendedor **Sicoob Credimonte**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ: 41.707.258/0001-00, com sede em Santo Antônio do Monte (MG), por intermédio do seu Representante Legal, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Venda Pública Direta*, modalidade de venda oficial após duas chamadas frustradas em Leilões Públicos, do tipo Maior Oferta de forma **Online (via Internet)**, já aberta para o cadastramento, habilitação e ao registro de ofertas, exclusivamente, em **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

- **Data do Fechamento:** **A qualquer momento**
- **Observação:** **Vendas poderão ser encerradas/confirmadas em qualquer data**
- **Tipo:** **Exclusivamente Online (via Internet)**
- **Participar Online:** **www.LeiloeiroPublico.com.br**

2 - Das Disposições Gerais:

O interessado que licitar deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais e dispostas no Edital Público. Para participação de forma **Online (via Internet)** deverá o interessado efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Público, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas para obtenção de **“Login” e “Senha”**. Essas etapas definem a **Habilitação** do Usuário/Licitante propiciando condições de validade de homologação em todos os registros de lances ou ofertas de compras. A Oferta Pública está a cargo da Plataforma Online de Vendas Públicas: **www.LeiloeiroPublico.com.br**, como assistente técnico responsável o Leiloeiro Público Oficial **Rodolfo da Rosa Schöntag** regularmente matriculado no Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, ao Departamento Nacional de Registro do Comércio e à Junta Comercial Estadual. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento** em E-mail: **contato@leiloeiropublico.com.br** ou WhatsApp: **(48) 3304.5004**.

3 - Das Condições de Participação:

- **Pessoa Física***: Documento de identificação (RG ou CNH) e CPF e Comprovante de Endereço emitido há no máximo 60 (sessenta dias) da data de realização da(s) Venda(s) Pública(s). Para Casados(as), então, adicionar a Certidão de Casamento.

- **Pessoa Jurídica**: Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

4 - Das Condições da Venda:

O(s) Lote(s)/Bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem registrar a oferta mínima e comprovar o recolhimento do valor do arremate (**Vendas nesta modalidade poderão ser encerradas/confirmadas em qualquer data**) – em moeda nacional, reservando-se ao Comitente/Vendedor o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim. O interessado declara ter ciência de que o Comitente/Vendedor, a Plataforma Online de Vendas Públicas e o seu Assistente Técnico Leiloeiro Público não garantem a regularidade de mecânica, de motor, de elétrica, de eletrônica ou de hidráulica do(s) Lote(s)/Bem(ns) nem mesmo dos seus componentes dispostos nesta(s) Oferta(s) Pública(s). Por isso, deverão verificar as suas condições "*in loco*", pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação do(s) Lote(s)/Bem(ns) adquirido(s). A venda será celebrada em caráter "*Ad Corpus*", ou seja, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do(s) Lote(s)/Bem(ns) da(s) Venda(s) Pública(s), não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

5 – Dos Débitos Incidentes sobre o(s) Lote(s)/Bem(ns) e Obrigações:

Será de responsabilidade da Comitente/Vendedor o pagamento dos débitos relativos a cada Lote/Bem apregoado e anteriores à data da Venda Pública. Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir ou por incidência da data da realização da Venda Pública Direta*** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante/Comprador(a). Quando a operação incidir o Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de competência Estadual, então, o Comitente/Vendedor está autorizado a expedir nota fiscal (de saída, transporte, outras) destacando que o referido imposto será da responsabilidade e pagamento do(a) Arrematante/Comprador(a). Os Interessados/Licitantes deverão se cientificar, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis de cada Lote/Bem disposto nesta Venda Pública, por força da(s) arrematação(ões).

6 - Da Visitação do(s) Lote(s)/Bem(ns):

As fotos do(s) Lote(s)/Bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visitação prévia à realização da Oferta Pública. Consulte sobre agendamento de Visitação pelo "Suporte Online" ou através do e-mail contato@leiloeiropublico.com.br.

- **PORTO SEGURO (BA):** Rua de Porto Seguro, nº 01, Trancoso, Cep: 45810-000. Inscrição: 09.02.009.2251.001.000 e Cadastro: 17.753 (proximidades da Reserva Trancoso Itapororoca, e Empresa Bahia Beach).

7 - Do Pagamento do(s) Arremate(s):

O **Valor Garantidor Imediato** exigido é de **5,00% (cinco por cento) À Vista, a título de Sinal/Caução**, sobre o valor total do bem arrematado e deverá ser quitado por meio de **Transferência Eletrônica (TED ou PIX)** em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador(a). Grifamos que a Plataforma Online de Vendas Públicas utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do(a) Arrematante/Comprador(a).

8 - Do Valor Remanescente a ser pago pelo(a) Arrematante/Comprador(a): O(a) Arrematante/Comprador(a) terá até **05 (cinco) dias** para efetuar o pagamento do **Saldo Remanescente de 95,00% (noventa e cinco por cento), salvo na condição Parcelada prevista neste Edital (item abaixo)**. É plenamente possível o pagamento integral do preço do bem arrematado no ato da arrematação.

9 - Da Forma de Quitação do Saldo Remanescente 95,00% com o Comitente/Vendedor:

- ✓ **À Vista:** A Quitação do Saldo Remanescente 95,00% com o Comitente/Vendedor far-se-á mediante o pagamento da integralidade por **Transferência Eletrônica (TED ou PIX)** em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador(a).
- ✓ **Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado o(a) Arrematante/Comprador(a), estará sujeito às regras de aprovação de crédito do próprio Comitente/Vendedor:
 - Análise de crédito perante cadastro e renda cadastrada;
 - **Valor Máximo permitido Parcelar** de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões);
 - Em até 60 (sessenta) parcelas mensais;
 - Acrescidas de juros de 0,50% a.m. sobre saldo parcelado remanescente;
 - Sendo o restante do valor do arremate pago à vista;
 - O imóvel arrematado será a garantia do valor parcelado mediante gravame do parcelamento em matrícula imobiliária no Cartório do Registro de Imóveis até a liquidação do parcelamento.

Atenção: Somente Registre Lance se Tiver Certeza. A Plataforma Online www.LeiloeiroPublico.com.br não cancela nem anula **os lances efetuados uma vez que são Irrevogáveis, Irretratáveis** e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos (robôs). **O Arremate é uma Ordem de Pagamento À Vista.** Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

10 – Da Taxa de Comissão da Venda Pública:

O(a) Arrematante/Comprador(a) pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **5,00% (cinco por cento) sobre o valor total do arremate a título de Taxa de Comissão da Venda Pública.** Esse valor é excedente ao valor do arremate ofertado do item anterior e compõe o **Valor Garantidor Imediato.**

11 - Das Advertências Gerais:

Ficam notificadas e intimadas as partes arroladas nesse Edital (se for o caso), caso não o sejam por Notificação com Aviso de Recebimento. O Comitente/Vendedor entregará ao Arrematante/Comprador(a) o(s) imóvel(is) livre(s) de hipotecas, gravames, penhoras e débitos anteriores relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano IPTU, (arts. 130, § único, do CTN).

12 – Da Transferência do(s) Lote(s)/Bem(ns):

O Registro Imobiliário através da Escritura Pública e/ou Carta de Arrematação, conforme o caso, será procedido em até 30 (trinta) dias corridos do fechamento da Venda, sendo as expensas do(a) Arrematante/Comprador(a). Para tanto, poderá a propriedade ser transferida como Definitiva ou Resolúvel conforme a forma de pagamento e o período do seu registro imobiliário. Da mesma forma será feita, única e exclusivamente, para a pessoa do(a) Arrematante/Comprador(a). Fica, ainda, consignado que quaisquer outros registros como imobiliários junto à Prefeitura (Inscrição Municipal), INCRA, contas (luz, água) e demais serão incumbência do(a) Arrematante/Comprador(a) a contar do dia da arrematação e pelo mesmo prazo supra.

13 – Dos Procedimento Finais:

Será elaborado Auto “Definitivo/Positivo” de Venda Pública contendo para cada Lote/Bem o valor da oferta vencedora, os valores pagos e ajustados, dados cadastrais do(a)s Arrematante(s)/Comprador(es/as), bem como,

demais acontecimentos relevantes. A Carta de Arrematação em Venda Pública será assinada, física ou certificada digitalmente, por todas as partes envolvidas e suas testemunhas.

14 – Do Comparecimento do(a) Arrematante/Comprador(a):

O(a) Arrematante/Comprador(a) terá o prazo máximo de **até 05 (cinco) dias, contados da data do Arremate** para efetuar o pagamento do restante da parte não quitada, bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato. O(a) Arrematante/Comprador(a) que não comparecer ao endereço do Comitente/Vendedor, no prazo acima estipulado para finalizar a contratação, será considerado desistente.

15 - Sanções para o Caso de Inadimplemento:

O não pagamento dos valores incidentes sobre a arrematação, nos prazos descritos nesse Edital Público configurará desistência por parte do(a) Arrematante/Comprador(a), ficando este obrigado a pagar multa equivalente a **20,00% (vinte por cento)** do valor do registro de arremate. Os valores recolhidos pelo(a) Arrematante/Comprador(a) a título de Valores Garantidores (Sinal/Caução e Taxa da Venda Pública) serão revertidos em multa, nos casos de: - desistência; - não cumprimento do prazo para pagamento; - Não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo(a) Arrematante/Comprador(a); - descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital. Poderá a Plataforma Online de Vendas Públicas emitir título de crédito para a cobrança de tais valores e encaminhar ao Protesto (se for o caso) e promover a Execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tais valores devidos figuram como dívida líquida e certa nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil corrigida monetariamente até o efetivo pagamento sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). Ao Arrematante/Comprador(a) inadimplente recairão multas, restrições à conta, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, declaração de inidoneidade, cobranças judiciais além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores.

16 - Das Disposições Finais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas pelo qual se está realizando a Oferta Pública e o seu e Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários do Comitente/Vendedor, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos, existência de impedimentos ou ônus sobre os bens/lotos ora ofertados, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. A participação na presente Oferta Pública implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como às demais obrigações legais decorrentes. Para dirimir qualquer questão sobre essa Oferta Pública fica eleito o foro da Sede do Comitente/Vendedor. O presente instrumento é firmado com ampla divulgação em Jornal Eletrônico, Impresso e/ou de Grande Circulação. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento** em E-mail: **contato@leiloeiropublico.com.br** ou WhatsApp: **(48) 3304.5004**. O referido neste Edital é verdade, do que dou fé pública. Documento Digital, Estado de Santa Catarina, Capital, em **29/12/2023**.

Rodolfo da Rosa Schöntag

Plataforma Online de Vendas Públicas

www.LeiloeiroPublico.com.br

Rodolfo da Rosa Schöntag

Leiloeiro Público Oficial

Fé Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/263

Certificação Digital ICP-Brasil



Anexo
Relação de Bens e Lotes

Lote	Descrição Do Lote	Oferta Mínima
1	PORTO SEGURO (BA): TERRENO TRANCOSO 120.000,00 m² Matrícula 32.859 (ORI – Porto Seguro (BA)): Terreno urbano, situado no Povoado de Trancoso, neste Município de Porto- Bahia; com área total de 120.000,00 m²; limitando-se com a empresa Bahia Beach, José Sgrancio Filho e com a BA-001. Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 09.02.009.2251.001. Dados Municipais: Inscrição: 09.02.009.2251.001.000 e Cadastro: 17.753. R.8/31.859 de 25/09/2023: Consolidação em nome da credora fiduciária Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Santo Antônio do Monte - Sicoob Credimonte, do imóvel objeto da presente matrícula. Informações do Laudo de Avaliação: “[...] (proximidades da Reserva Trancoso Itapororoca, e Empresa Bahia Beach) ... Portanto o resultado encontrado tecnicamente, mostra que o imóvel denominado TERRENO TRANCOSO se tratando de imóvel livre, sem ônus existente e está plenamente desocupado [...].” Endereço de Visitação: PORTO SEGURO (BA): Rua de Porto Seguro, nº 01, Trancoso, Cep: 45810-000. Inscrição: 09.02.009.2251.001.000 e Cadastro: 17.753 (proximidades da Reserva Trancoso Itapororoca, e Empresa Bahia Beach). Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação. e) Condições de Pagamentos: À Vista ou Parcelado: Ao optar pelo pagamento parcelado o(a) Arrematante/Comprador(a), estará sujeito às regras de aprovação de crédito do próprio Comitente/Vendedor: Análise de crédito perante cadastro e renda cadastrada; Valor Máximo permitido Parcelar de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões); Em até 60 (sessenta) parcelas mensais; Acrescidas de juros de 0,50% a.m. sobre saldo parcelado remanescente; Sendo o restante do valor do arremate pago à vista; O imóvel arrematado será a garantia do valor	Avaliação R\$ 35.000.000,00 Oferta Mínima* R\$ 9.200.000,00 Registre e Arremate*

parcelado mediante gravame do parcelamento em matrícula imobiliária no Cartório do Registro de Imóveis até a liquidação do parcelamento.

Venda Pública Direta*: é a modalidade de venda cuja batida do martelo será imediatamente ao primeiro que lançar e confirmar o pagamento, sem disputas para a entrega deste bem, ou seja, vendas nesta modalidade poderão ser encerradas a qualquer momento mediante confirmação de oferta mínima e depósito em Conta Oficial.

