



**CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE**

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

LEILÃO Nº 01/2025

(Processo Administrativo nº 25.25.000000218-1)

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA:

Dia 25/09/2025 às 8h (horário de Brasília)

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): <https://www.licitanet.com.br>

Intervalo entre lances: R\$ 50,00

Torna-se público que o **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE**, inscrita no CNPJ sob o nº 73.757.494/0001-27, sediado *Rua Boquim, nº 589, Bairro Centro, Cidade Aracaju - Sergipe, CEP: 49.010-280*, doravante referido como Contratante, realizará licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com o critério de julgamento por MAIOR LANCE, para venda do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontra, sob a responsabilidade *do servidor designado pela autoridade competente conforme o documento PORTARIA SEI-Nº 10, DE 21 DE MAIO DE 2025 dos autos do Processo nº 25.25.000000218-1*.

Esta licitação será regida pela [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), pelo Decreto nº 11.461, de 31 de março de 2023, e pelas demais normas da legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos, observando-se as subdivisões subsequentes na forma de itens que compõem este instrumento.

O Edital poderá ser consultado pelos interessados nos sítios eletrônicos <https://pncp.gov.br/> (Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP), e também no site: <https://www.licitanet.com.br>; www.cremese.org.br/www.cfm.org.br, ou na sede



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

da Unidade Contratante, mediante simples requerimento ou por meio eletrônico.

O leilão eletrônico será realizado mediante cadastramento prévio dos interessados no sistema indicado no sítio eletrônico <https://portal.licitanet.com.br/leiloes> a partir das **8 (oito) horas do dia 25 de setembro de 2025 até as 11 (onze) horas do dia 25 de setembro de 2025**.

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente leilão a alienação do imóvel *correspondente à sala nº 216, localizada no segundo andar do Edifício Oviedo Teixeira, situado na Avenida Rio Branco, 186, Centro, Aracaju/SE*, totalmente descrito e caracterizado no Anexo I deste Edital.

1.1.1. O imóvel será vendido "*ad corpus*", nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontram, com as respectivas descrições constantes no Anexo I deste Edital.

1.1.2. As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do adquirente na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente.

1.2. *O imóvel será ofertado e vendido correspondendo a um item para fins de adjudicação, conforme estabelecida no Anexo I deste Edital.*

1.3. A documentação do imóvel está à disposição dos interessados na sede da Contratante, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital.

1.4. *O imóvel especificado no Anexo I deste Edital poderá ser visitado pelos interessados mediante prévio agendamento.*

1.4.1. *A visita de que trata a subdivisão acima não é obrigatória para fins de participação nesta licitação.*

1.4.2. *A partir da publicação deste Edital e até o 5º (quinto) dia anterior à data da sessão pública, os interessados em visitar o imóvel deverão enviar e-mail para*



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

cpl@cremese.org.br, manifestando o interesse, e indicando o nome, documento de identidade e telefone de quem comparecerá na visita.

1.4.3. Serão disponibilizados datas e horário para a visita aos interessados que manifestarem interesse nos termos da subdivisão acima. O agendamento deverá ser rigorosamente observado, uma vez que sua renovação dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

1.4.4. A visita tem como objetivo permitir aos interessados verificar localmente as informações que julgarem necessárias para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, inclusive no que concerne a quaisquer vícios que o imóvel possa ter, não cabendo à Administração nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita.

1.4.5. A não realização da visita em razão da impossibilidade de o interessado comparecer nos dias e horários agendados, ou em virtude de qualquer outro motivo, não acarretará nenhum prejuízo à realização da licitação.

2. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor mínimo de aquisição exigido para o imóvel é de **R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais)**, consoante laudo de avaliação juntado ao Processo.

2.1.1. Poderá o licitante vencedor optar pelo pagamento à vista ou em até **10 (dez) parcelas fixas**, na forma definida nos itens 2.2 e 2.3 deste Edital.

2.2. Em ambas as opções de pagamento (à vista ou parcelado), o licitante vencedor deverá efetuar o pagamento de sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor da arrematação, no prazo de 1 (um) dia útil, incidente sobre o valor da oferta vencedora.

2.3. O licitante que não pagar o sinal será responsabilizado administrativamente pela infração de não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, na forma do art. 155, V, da Lei nº 14.133, de 2021, estando sujeito às penalidades previstas na legislação pertinente.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

2.4. O licitante vencedor poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora, devendo apresentar, na etapa de que trata o item 5.7.1 deste Edital, declaração elaborada de acordo com o modelo do Anexo III.1 ou do Anexo III.2, conforme a opção exercida.

2.4.1. O pagamento à vista do saldo remanescente do preço da oferta vencedora será feito em parcela única, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data prevista para o pagamento do sinal, independentemente da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

2.4.2. O pagamento parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora deverá ser feito com observância do número máximo de até 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas.

2.4.2.1. As parcelas mensais e consecutivas de que trata o item 2.4 deste Edital serão contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal.

2.4.2.2. Independentemente de fonte e forma de pagamento, o adquirente somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento integral do preço.

2.4.2.3. Em caso de parcelamento, a escritura pública somente será outorgada após a quitação integral do preço. No caso de inadimplência do Comprador/Arrematante, o contrato será considerado resolvido de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial, com a retenção, pela Vendedora, do valor pago a título de entrada/sinal, o qual será considerado multa compensatória pelas perdas e danos decorrentes do inadimplemento, sem direito a qualquer restituição ou indenização por parte do Comprador/Arrematante.

2.5. Os pagamentos previstos no presente leilão serão realizados mediante depósito bancário no Banco do Brasil S/A, Agência nº 3611-0, Conta Corrente nº 51.289-3, em nome do CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE, CNPJ nº 73.757.494/0001-27.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

2.5.1. Cópia da guia de depósito deverá ser enviada à Contratante por correio eletrônico ou entregue no endereço indicado no preâmbulo deste Edital, no prazo de 1 (um) dia útil após o respectivo vencimento.

2.5.2. O pagamento será recebido provisoriamente em até 1 (um) dia útil contado da data do recebimento da cópia da guia de depósito.

2.5.3. Do termo de recebimento provisório deverá constar a data, o nome, o cargo, a assinatura e o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do servidor da Contratante responsável pelo recebimento.

2.5.4. Constatadas irregularidades no depósito, a Contratante poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

2.5.5. O recebimento definitivo dar-se-á no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório, uma vez verificado que o(s) pagamento(s) está(ão) correto(s) à luz das condições previstas neste Edital, mediante Termo de Recebimento Definitivo, firmado pelo servidor responsável, observadas as mesmas condições previstas pelo item 2.4.

2.6. A qualquer tempo poderá o comprador efetuar a liquidação antecipada do saldo devedor.

2.7. A verificação e respectiva quitação dos pagamentos, inclusive quanto a eventual pagamento de parcelamento antecipado, caberão à Contratante.

2.8. *Não haverá exigência de pagamento de comissão a Leiloeiro Oficial, tendo em vista que este leilão é cometido a servidor designado pela Administração.*

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do certame todos os interessados que preencherem as condições e requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

3.2. Poderão oferecer lances pessoas físicas ou jurídicas, EXCLUÍDOS aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

3.3. O licitante interessado em participar deste leilão deverá se cadastrar previamente no sistema indicado no sítio eletrônico especificado no preâmbulo deste Edital, no prazo indicado na mesma disposição deste instrumento convocatório.

3.3.1. O cadastramento de que trata o item 3.1 ficará a cargo do licitante, destina-se à obtenção de login e senha para acesso ao sistema, e não constitui registro cadastral prévio.

3.3.2. O licitante é responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema, ou de sua desconexão.

4. SESSÃO PÚBLICA, JULGAMENTO E RESULTADO

4.1. O licitante interessado em participar deste leilão encaminhará, exclusivamente por meio do sistema eletrônico indicado no preâmbulo deste Edital, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

4.1.1. A proposta inicial permanecerá fechada até a data e hora designadas para abertura da sessão pública.

4.1.2. O licitante declarará em campo próprio do sistema:

4.1.2.1. a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

4.1.2.2. o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital;

4.1.2.3. a sua responsabilidade pelas transações que forem efetuadas naquele sistema, diretamente ou por intermédio de seu representante, reconhecidas como firmes e verdadeiras.

4.2. Caso exista a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final máximo quando do registro da proposta.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

4.2.1. O valor final máximo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo licitante durante a fase de disputa, desde que não assuma valor inferior a lance anteriormente registrado por ele no sistema.

4.2.2. O valor máximo parametrizado na forma da subdivisão anterior possuirá caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou entidade contratante, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

4.3. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, o procedimento será automaticamente aberto pelo sistema, para envio de lances públicos e sucessivos, por período de 3 (três) horas.

4.4. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

4.4.1. *O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação a lance que cobrir a melhor oferta, deverá ser de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)**.*

4.5. O licitante somente poderá oferecer valor superior ao seu último lance registrado pelo sistema, observado o intervalo mínimo de diferença de valor.

4.6. Os licitantes, durante o procedimento, serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante ofertante.

4.7. O licitante será imediatamente informado, pelo sistema, do recebimento de seu lance.

4.8. Encerrada a etapa de envio de lances, o *servidor designado* verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance, observado o preço mínimo de alienação.

4.8.1. *Após a publicação do resultado do julgamento e anteriormente à indicação do licitante vencedor a que se refere a subdivisão acima deste Edital, será concedida oportunidade de exercício de direito de preferência a licitante que, submetendo-se a todas as regras deste Edital, comprove a ocupação de boa-fé do bem, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133, de 2021.*



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

4.8.1.1. No momento de que trata a subdivisão acima, caso não tenha ofertado o maior lance, o ocupante de boa-fé do imóvel será convocado, por meio do sistema, para, se for de seu interesse, exercer o direito de preferência a que alude referida subdivisão, mediante apresentação de nova proposta de preço, igual e nas mesmas condições do maior lance ofertado, observado o preço mínimo de alienação.

4.8.1.2. Cumpridas as condições estabelecidas na subdivisão acima, o ocupante de boa-fé do imóvel será considerado arrematante.

4.8.1.3. A ausência de manifestação do licitante no prazo estabelecido implicará na preclusão do direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.9. Definido o resultado do julgamento, quando a melhor proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação, o servidor designado poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro colocado, por meio do sistema.

4.9.1. Concluída a negociação de que trata a subdivisão acima, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, que deverá ser anexada aos autos do processo de contratação.

4.9.2. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação.

5. RECURSOS, PAGAMENTO, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

5.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

- 5.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.
- 5.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.
- 5.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.
- 5.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação dos atos que não puderem ser aproveitados.
- 5.6. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados pelo meio eletrônico www.cremese.org.br/www.cfm.org.br
- 5.7. Em *05 (cinco) dias* após o exaurimento da fase recursal, o licitante vencedor será convocado para:
- 5.7.1. Para a formalização do respectivo contrato de venda e compra, apresentando os seguintes documentos, no prazo de *05 (cinco) dias*, a contar da data de sua convocação:
- 5.7.1.1. em se tratando de pessoa física:
- a) cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
 - b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
 - c) certidão de casamento ou documento de união estável, se for o caso.
- Observação: Em caso do licitante vencedor casado ou em união estável, serão exigidos do(a) cônjuge/companheiro(a) os mesmos documentos acima relacionados, exceto se adotado regime de incomunicabilidade de bens.
- 5.7.1.2. em se tratando de pessoa jurídica ou empresário individual, (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva):



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

- a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;
- c) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;
- d) portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020, em se tratando de sociedade empresária estrangeira;
- e) inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;
- f) inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, em se tratando de filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária;
- g) ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- h) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos ter-



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

mos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

i) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

5.7.1.3. declaração elaborada de acordo com o modelo do Anexo III.1 ou do Anexo III.2, conforme a opção exercida pelo pagamento à vista ou parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora, respectivamente;

5.7.1.4. instrumento de procuração, em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração, conforme o modelo constante do Anexo VI.1 deste Edital.

5.7.1.5. termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do Anexo VII deste Edital.

5.7.2. efetuar o pagamento do sinal em até 1 (um) dia útil, a contar da data de sua convocação;

5.8. Na etapa de que trata o item 5.7, serão consultados os seguintes cadastros informativos oficiais, para verificação de eventual descumprimento das condições para contratação estabelecidas pela legislação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça:

- a) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - Sicaf;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - Ceis, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – Cnep, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

d) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

5.8.1. A consulta ao cadastro especificado na alínea “d” da subdivisão acima será realizada em nome da pessoa jurídica licitante e de seu sócio majoritário, por força do art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992.

5.9. Exaurida a fase recursal, caso sejam atendidos os requisitos do item 5.7, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação (item 5.8), o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021, assim que:

5.9.1. efetivado o pagamento a vista do saldo remanescente no prazo do item 2.3.1 deste Edital, caso o licitante vencedor tenha escolhido a opção de pagamento a vista;

5.9.2. atendidos os requisitos do item 5.7, e efetuada a verificação do item 5.8, caso o licitante vencedor tenha escolhido a opção de pagamento parcelado.

6. FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Optando o licitante vencedor pelo pagamento à vista, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, nos termos da minuta que integra o presente Edital como Anexo IV, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento integral do preço, salvo motivo de força maior.

6.2. Caso o licitante vencedor tenha optado pelo pagamento parcelado, nos termos do item 2.3 deste Edital, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada contrato de compromisso de compra e venda nos moldes estabelecidos do Anexo II-B deste Edital.

6.2.1. O documento deve ser firmado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data prevista para pagamento do sinal, sem prejuízo do pagamento das parcelas mensais.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

6.2.2. A não formalização do contrato de promessa de compra e venda no prazo fixado no item 6.2.1 implicará em desistência da aquisição, com perda do valor pago a título de sinal em favor da Contratante, salvo motivo justificado a ser analisado pelo vendedor.

6.2.3. Para fins de cancelamento do ato de registro do contrato de compromisso de compra e venda firmado com o Contratante junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa neste Edital, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pelo CREMESE endereçado ao Cartório de Registro de Imóveis indicando que não houve pagamento do preço do imóvel no prazo previsto neste Edital.

6.2.3.1. Na hipótese de retenção do sinal a que alude o item 6.2.2, o remanescente do montante pago pelo arrematante será restituído ao interessado descontando-se o sinal e sem incidência de juros ou de correção monetária, na forma indicada pela Contratante.

6.3. Os instrumentos referidos nos itens 6.1 e 6.2 serão firmados com o licitante cujo nome constar da proposta vencedora, não sendo admitida, em hipótese alguma, sua substituição.

6.4. O Cartório responsável pela lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do contrato de compromisso de venda e compra, conforme o caso, será escolhido pelo adjudicatário. Lavrada a escritura, o arrematante deverá fornecer à Contratante uma cópia atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da escritura e, por conseguinte, a transferência da propriedade do imóvel para o seu nome.

6.5. Cabe ao adjudicatário arcar com todas as despesas (tributos em geral, inclusive ITBI; foros; laudêmos; taxas, custas; emolumentos etc.) e apresentar toda a documentação necessária (alvarás; certidões; escrituras, inclusive retirratificações; registros, averbações, desmembramentos etc.), inclusive a referente ao vendedor, à transferência do imóvel objeto deste certame licitatório.

6.5.1. Fica a cargo do CREMESE as taxas, cotas condominiais, impostos e demais despesas relacionadas ao imóvel cujos fatos geradores sejam anteriores à assi-



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

natura do Escritura Pública de Venda e Compra, salvo quando expressamente indicada neste Edital ou em seus anexos.

6.6. O desfazimento ou a não celebração do negócio jurídico de venda e compra diante da inadimplência do arrematante ou do descumprimento de quaisquer outras obrigações autoriza a Contratante a adotar as medidas administrativas cabíveis.

6.7. Sem prejuízo das sanções e penalidades cabíveis, caso o licitante vencedor atrase o pagamento integral do sinal por período superior a 10 (dez) dias corridos será considerado inadimplente, podendo a Contratante convocar o segundo colocado para, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas da convocação, declarar se aceita pagar, nas mesmas condições, o preço oferecido pelo primeiro colocado. Na recusa do segundo, poderá ser convocado o terceiro e assim, sucessivamente, até o último. Se nenhum deles se interessar, a Contratante, observando o valor estimado, poderá efetuar nova convocação dos licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do primeiro colocado, e adjudicar o objeto nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição. Frustrada a negociação, a licitação será considerada fracassada.

6.8. A posse do imóvel alienado só será transmitida ao arrematante mediante a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. A integralização do sinal com atraso de até 10 (dez) dias corridos em relação ao vencimento inicial dará ensejo à aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do sinal.

7.2. O inadimplemento do arrematante de que trata o item 6.7 o sujeitará à perda do sinal e ao pagamento de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do sinal, ficando a Contratante autorizada a reter ou cobrar os respectivos valores.

7.3. No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, cal-



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

culados *pro rata die*, e também à multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor não adimplido, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

7.3.1. Se a mora ultrapassar 90 (noventa) dias corridos, considerar-se-á caracterizada a inadimplência do adquirente, tornando-se imediatamente exigível multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o montante total devido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, e correção monetária mensal pelo Índice Geral de Preços – Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou, em caso de extinção deste, por outro índice equivalente praticado no mercado. As penalidades previstas serão aplicadas de forma não cumulativa com qualquer outra sanção pecuniária, respeitando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

7.4. Aplicadas as sanções previstas nos itens 7.1 e 7.2, a Contratante fica autorizada a utilizar o sinal para o seu pagamento, bem como dos demais encargos, independentemente de qualquer outra formalidade. A diferença, se houver, será cobrada administrativa ou judicialmente.

7.5. Sem prejuízo das multas acima especificadas, a pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, ficará sujeita à aplicação das seguintes sanções:

7.5.1. advertência;

7.5.2. impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

7.5.3. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.6. A Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

(Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

7.7. As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

7.8. Os atos previstos como infrações administrativas na lei de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

7.9. As penalidades serão aplicadas mediante procedimento administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

8.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar a impugnação ou o pedido de esclarecimento em até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, nos termos do art. 164 do mesmo diploma legal.

8.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados de forma eletrônica, pelo e-mail: cpl@cremese.org.br

8.3. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

8.3.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional, e, caso ocorra, será motivada nos autos do processo de licitação.

8.4. A decisão da impugnação ou a resposta ao pedido de esclarecimento serão divulgadas em sítio eletrônico oficial conforme especificado na subdivisão subsequente, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

8.4.1. As decisões das impugnações e as respostas aos pedidos de esclarecimento serão juntadas aos autos do processo licitatório, ficarão disponíveis para



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

consulta por qualquer interessado, e serão publicadas *no(s) endereço(s) eletrônico(s) na Internet <https://www.licitanet.com.br>*, sem informar a identidade do responsável pela impugnação ou pelo pedido de esclarecimento.

8.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

8.6. A ausência de impugnação implicará na aceitação tácita, pelo licitante, das condições previstas neste Edital e em seus Anexos.

8.7. A ausência de pedido de esclarecimento implicará na presunção de que os interessados não tiveram dúvidas a respeito da presente licitação, razão pela qual não serão admitidos questionamentos extemporâneos.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Na hipótese de o procedimento restar fracassado, a Administração poderá:

- a) republicar o presente Edital com uma nova data;
- b) fixar prazo para que os interessados possam adequar as suas propostas.

9.1.1. A republicação de que trata a alínea "a" da subdivisão acima também poderá ocorrer quando o procedimento restar deserto.

9.2. Todas as referências de tempo no Edital e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

9.3. As normas disciplinadoras da licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse público, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

9.4. Os casos omissos serão solucionados pela Contratante.

9.5. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

- 9.6. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.
- 9.7. O licitante não poderá alegar desconhecimento das condições da alienação, das características e estado geral do imóvel, sua situação jurídica ou de eventual ausência de registros ou averbações junto aos Cartórios de Registro Imobiliário competentes, inclusive de benfeitorias, sendo de sua responsabilidade a regularização da documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, INSS e demais órgãos públicos, bem como o pagamento de eventuais tributos e débitos fiscais incidentes sobre o imóvel como condição para a transferência de propriedade do bem imóvel. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo arrematante, sem ônus para a Contratante, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.
- 9.8. A Contratante poderá excluir o imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento de abertura da sessão pública.
- 9.9. Aplica-se ao imóvel objeto desta licitação o disposto no art. 150, inciso VI, alínea 'a', da Constituição Federal, que estabelece a imunidade tributária recíproca entre os entes políticos. Os licitantes estão cientes de que tal imunidade permanecerá vigente enquanto o imóvel integrar o patrimônio do ente público alienante, cessando apenas com a efetiva transmissão do domínio, mediante registro da escritura pública de compra e venda no cartório de registro de imóveis, momento no qual cessará a aplicação da referida imunidade, passando o adquirente a assumir integralmente a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre o bem.
- 9.10. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca da Capital do Estado de Sergipe.
- 9.11. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

- 9.11.1. Anexo I - Descrição e caracterização do imóvel, avaliação e condições de pagamento;
- 9.11.2. Anexo II - Comprovação de propriedade (no laudo de avaliação);
- 9.11.3. Anexo III - Modelos de declarações;
 - 9.11.3.1. Anexo III.1 - Declaração de opção para pagamento à vista;
 - 9.11.3.2. Anexo III.2 - Declaração de opção para pagamento parcelado;
- 9.11.4. Anexo IV - Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra à Vista;
- 9.11.5. Anexo V - Minuta de Contrato de Compromisso de Venda e Compra;
- 9.11.6. Anexo VI - Modelos de procuração;
 - 9.11.6.1. Anexo VI.1 - Minuta de instrumento de procuração;
- 9.11.7. Anexo VII - Termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel.
- 9.11.8. Anexo VIII - Termo de Referência;
- 9.11.9. Anexo VIII.1 Estudo Técnico Preliminar.

Aracaju/SE, 29 de agosto de 2025.

Jilvan Pinto Monteiro
Presidente - CREMESE



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

ANEXO I

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ITEM ÚNICO

LEILÃO nº 01/2025

PROCESSO nº 25.25.000000218-1

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Imóvel correspondente à sala nº 216, localizada no segundo andar do Edifício Oviedo Teixeira, situado na Avenida Rio Branco, 186, Centro, nesta Capital, tendo a dita sala 33,80 m² e fração ideal do terreno de 0,0027, de uma área de terreno de marinha, dotada de um sanitário social, conforme escritura pública.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Reg. 2-5.501, Cartório do 1º Ofício de Aracaju/Sergipe.

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se *desocupado* e em *regular estado de conservação*, e será vendido *ad corpus*, no estado material e situação jurídica em que se encontra.

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Não existem ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

e) R\$ 62.000,00 sessenta e dois mil reais AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO (consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 25.25.000000218-1.

f) VALOR DO SINAL

10% (dez por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS:

10 (dez) parcelas mensais fixas



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

MODELOS DE DECLARAÇÕES

ANEXO III.1

DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

LEILÃO Nº ____/____

PROCESSO Nº ____/____

À Contratante,

Venho (Vimos), pela presente, **OPTAR** pelo pagamento à vista, da oferta vencedora de compra do imóvel, conforme o Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)

Sinal: R\$.....(.....)

Qualificação:

NOME:

RG:

CPF/CNPJ:

ENDEREÇO:

CIDADE:

ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES:

E-MAIL:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

(assinatura do proponente)

(Observação: Caso se trate de participação em grupo, o licitante deverá qualificar todos os coproponentes, destacando o endereço de seu procurador (onde serão enviadas eventuais notificações), mencionando também a proporção do imóvel a que cada um dos coproponentes terá direito na compra.)



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

ANEXO III.2

DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO

LEILÃO Nº ____/____

PROCESSO Nº ____/____

À Contratante,

Venho (Vimos), pelo presente, **OPTAR** pelo pagamento parcelado da oferta vencedora de compra do imóvel, conforme item 2.3 do Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)

Sinal: R\$.....(.....)

Saldo remanescente: R\$.....(.....)

- Sinal: 10% (dez por cento) sobre o valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), que deverá ser depositado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da convocação na etapa de que trata o item 5.7.2, conforme item 2.2.1, ambos do Edital.
- Saldo remanescente de 80% (oitenta por cento) do valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), em até ____ (____) parcelas fixas mensais e consecutivas, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal.

Qualificação:

NOME:

RG:

CPF/CNPJ:

ENDEREÇO:

CIDADE:

ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES:

E-MAILS:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

(assinatura do proponente)

(Observação: Caso se trate de participação em grupo, o licitante deverá qualificar todos os coproponentes, destacando o endereço de seu procurador (onde serão enviadas eventuais notificações), mencionando também a proporção do imóvel a que cada um dos coproponentes terá direito na compra.)



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

ANEXO IV

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA À VISTA

LEILÃO Nº ____/____

PROCESSO Nº ____/____

SAIBAM quantos esta escritura pública de venda e compra virem, que aos. ...dias do mês dede, nesta cidade e Comarca de Aracaju, Estado de Sergipe, perante mim, Tabelião do Serviço de Notas compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, de ora em diante designado **OUTORGANTE-VEDEDORA**, o **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE**, autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com autonomia administrativa e financeira, instituída pela Lei 3.268/57 de 30 de setembro de 1957, alterada pela Lei nº 11.000 de 15 de dezembro de 2004, e regulamentadas pelo Decreto nº 44.045, de 19 de julho de 1958, Decreto nº 6.821, de 14 de abril de 2009, e Decreto nº 10.911, de 22 de dezembro de 2021, inscrita no CNPJ/MF sob nº....., representada pelo seu Presidente.....(qualificação), Cédula de Identidade R.G. n.ºe CPF n.º , situada na Rua, na cidade de, estando investido do poder de representação na conformidade do termo de posse de Diretoria do período 2023-2026, e, de outro lado de ora em diante designado **OUTORGADO-COMPRADOR** Os presentes reconhecidos como os próprios entre si e por mim identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. E, perante mim, Tabelião, pelas partes me foi dito o seguinte: I – Que a Outorgante-Vendedora é legítima senhora e possuidora, de um imóvel Referido imóvel foi adquirido através..... II - Tendo apresentado o **OUTORGADO-COMPRADOR** proposta vencedora no LEILÃO PÚBLICO XX/XX, Processo XXXXXX, realizado na Plataforma Licitanet, a Outorgante-Vendedora vende ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o imóvel aqui referido e descrito, pelo preço certo de R\$..... (.....), correspondente ao valor da proposta vencedora no Leilão retro referido, que é pago da seguinte forma: a) R\$..... (.....) a título de sinal e princípio de pagamento, já recebido pela **OUTORGANTE-VEDEDORA** na data de / /; b) R\$.....(.....), correspondente ao saldo rema-



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

nescente já recebido em/..../...., dando a **OUTORGANTE-VENDEDORA** inteira e irrestrita quitação. III- Assim, a **OUTORGANTE-VENDEDORA**, por esta escritura, transmite ao **OUTORGADO-COMPRADOR** todo o domínio, posse, direito e titularidade de ações que tem e exerce sobre o imóvel, protestando fazê-la sempre boa, firme e valiosa. IV - Todos os ônus, de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel, deverão ser pagos pelo **OUTORGADO-COMPRADOR**. V – Que nesta data o **OUTORGADO-COMPRADOR** recebe a posse do imóvel, e declara ter conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive quanto a eventuais ocupações, autorizadas ou não, nada tendo a reclamar, cabendo-lhe inclusive promover ou prosseguir, nas ações competentes, bem como providenciar, também às suas expensas, a regularização registrária eventualmente necessária, inclusive cancelamento de ônus e averbação de edificações e outras benfeitorias acaso ainda não averbadas. VI - A presente venda é efetuada “ad corpus”, nos termos do disposto no artigo 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro. VII – Fica expressamente pactuado que a **OUTORGANTE-VENDEDORA** não responde pela evicção. VIII - Esta venda e compra está vinculada às disposições e obrigações, contidas no Edital de Leilão XXXXX, e na Lei Federal nº 14.133, de 1º/04/21, com as alterações nela introduzidas. IX – Pelas partes é também ajustado o seguinte: a) fica dispensada a apresentação de certidões a respeito de ações judiciais, prevista na Lei n.º 7.433/85 e Decreto n.º 93.240/86; b) cabe ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o pagamento de todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas a presente escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, bem como a eventuais aditivos, rerratificações, custas, emolumentos, e quaisquer tributos; c) caberá ao **OUTORGADO-COMPRADOR** assumir todas as obrigações, encargos e ônus decorrentes das providências necessárias ao competente registro, inclusive efetuando as retificações eventualmente cabíveis; d) fica autorizado o Serviço de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações cabíveis. e) Pelo **OUTORGADO-COMPRADOR** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos, cláusulas e condições. E de como assim o disseram e outorgaram dou fé. Por me pedirem as partes lavrei a presente escritura, a qual, lida, estando conforme, aceitam e assinam.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

ANEXO V

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

LEILÃO Nº ____/____

PROCESSO Nº ____/____

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que no dia ____ (____) do mês dedo ano de dois mil e (20....), nesta Cidade de Aracaju-SE, neste cartório, perante mim, tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, as quais foram identificadas através dos documentos apresentados e adiante mencionados, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, o **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE**, autarquia federal, dotada de personalidade jurídica de direito público, com autonomia administrativa e financeira, instituída pela Lei 3.268/57 de 30 de setembro de 1957, alterada pela Lei nº 11.000 de 15 de dezembro de 2004, e regulamentadas pelo Decreto nº 44.045, de 19 de julho de 1958, Decreto nº 6.821, de 14 de abril de 2009, e Decreto nº 10.911, de 22 de dezembro de 2021, inscrita no CNPJ/MF sob nº....., representada pelo seu Presidente.....(qualificação), Cédula de Identidade R.G. n.ºe CPF n.º , situada na Rua, na cidade de, estando investido do poder de representação na conformidade do termo de posse de Diretoria do período 2023-2025, e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, e em seguida **DEVEDOR**,, Os presentes reconhecidos como os próprios entre si e por mim identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. A seguir, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, como vem representada, me foi dito o seguinte: - I - é senhora e legítima possuidora do imóvel consistente desituado na Rua....., no....., do distrito, município e comarca....., com uma área de(.....), descrito e caracterizado na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de - II - o referido imóvel está cadastrado pela Prefeitura Municipal de , através do contribuinte....., com o valor venal de R\$.....para o corrente exercício e o valor de referência de R\$, e, foi havido, por ela **OUTORGANTE VENDEDORA**, a título de.....,de, nos termos da



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

escritura lavrada emdede ..., no livro, fls., que se encontra registrado na matrícula nº....., do Cartório de Registro de Imóveis de Aracaju; - III – que o **OUTORGADO COMPRADOR**, apresentou proposta vencedora no Leilão XXXXXX, Processo XXXXXX, realizado na plataforma Licitanet, consistente no valor de R\$.....(.....), da seguinte forma: a) – R\$....., equivalente a ____% (____ por cento) do preço, já recebido pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, na data.....; b) –.....(.....) parcelas mensais e iguais, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal. No caso de atraso no pagamento das parcela as compradoras ficarão sujeitas ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados “pro-rata-die”, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso. Desta forma, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, mediante o preço certo e ajustado de R\$.....(.....), superior/igual ao apurado em laudo de avaliação, no bojo do Processo XXXXXXXX, por conta do qual confessa e declara haver recebido do **OUTORGADO COMPRADOR** o valor de R\$ _____ (_____), na data de, através de depósito efetuado no Banco do Brasil S/A Agência nº XXXXXX, conta corrente nº XXXXXX, em nome do **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE**, CNPJ nº 73.757.494/0001-27, do que dá quitação, sendo os restantes R\$ (.....) em parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ (..... reais), vencíveis todo dia de cada mês, pagas na conta corrente do VENDEDOR, pelo presente contrato.

1. O presente contrato obriga também os sucessores das partes.
2. Em consequência ao acima pactuado, se o COMPRADOR não efetuar o pagamento das parcelas devidas, na forma e prazos avençados, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito.

2.1 - Na hipótese de ocorrência de mora, o COMPRADOR perderá para o VENDEDOR a importância equivalente a 10% (dez por cento) do sinal, servindo o valor pago de entrada como multa compensatória/contratual. As parcelas efetivamente pagas serão devolvidas sem direito a atualização monetária.

3. Integralizado o valor total do preço, e não havendo qualquer violação contratual, o comprador passará a ter a posse e a propriedade plenas do referido objeto, sem maior formalidade.

3.1 - O COMPRADOR efetuará o registro da transferência do bem no órgão competentes no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação integral do preço, isen-



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

tando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade sobre eventuais consequências de sua omissão.

3.2. As partes elegem o foro da Comarca desta cidade, para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

....., de de

VENDEDOR

.....

COMPRADOR

.....

TESTEMUNHAS:

.....

.....



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

ANEXO VI

MODELOS DE PROCURAÇÃO

ANEXO VI.1

MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO

LEILÃO Nº ____/____

PROCESSO Nº ____/____

..... (outorgante), [inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº
....., sediado(a) na, neste ato representado(a),
conforme atos constitutivos **OU** procuração apresentada, por
(nome e função no outorgante), (se for o caso)] portador do RG
nº....., inscrito no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade,
estado civil e profissão), domiciliado.....: nomeia e constitui
seu bastante procurador:, portador do RG
nº....., inscrito no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, es-
tado civil e profissão), domiciliado; ao qual confere os
mais amplos e gerais poderes para o fim especial de, em nome do outorgante, parti-
cipar da LICITAÇÃO – **Leilão Público nº XX/20XX, Processo XXXXXXXX**, promovido
pelo CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE, leilão com o crité-
rio de julgamento por “MAIOR LANCE”, para venda do imóvel localizado na
_____ - SE, com expressos poderes para representá-lo
na compra do imóvel por meio da referida licitação, bem como poderes especiais pa-
ra assinatura do instrumento de venda e compra, podendo retirar editais, apresentar
e retirar documentos exigidos na citada licitação, prestar declarações, firmar com-
promissos, assinar proposta com oferta de preço, requerer, caucionar, retirar cau-
ções, impugnar, apresentar recursos e fazer o acompanhamento até final decisão,
participar das sessões, renunciar ao direito de recorrer, enfim, praticar todos os atos
necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, em tudo que for rela-
cionado com a referida licitação.



CONSELHO FEDERAL DE MEDICINA
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE

Rua Boquim, n.º 589, Centro, CEP: 49010-280 – Aracaju – Sergipe – CNPJ: 73.757.494/0001-27
Tel.: (79) 3212-0700 – E-mail: compras@cremese.org.br – Home page: www.cremese.org.br

ANEXO VII

TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL

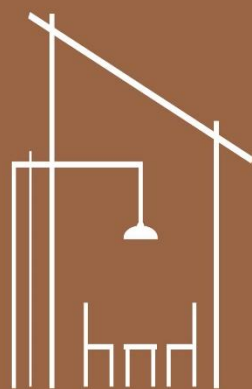
LEILÃO Nº ____/____

PROCESSO Nº ____/____

Declaro(amos) para todos os fins de direito que (nome(s) do(s)proponente(s))
....., (CPF / CNPJ n.º).....tem ciência expressa da localização, descrição,
características, dimensão e estado físico, em especial de conservação, do imóvel em
referência, objeto da licitação em epígrafe, bem como de suas condições jurídicas e
registrarias, tendo, inclusive, analisado sua documentação imobiliária, responsabili-
zando-se por toda e qualquer regularização necessária.

(Local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)



SILVA EDIFICAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA RIO BRANCO Nº 186
EDIFÍCIO OVIÊDO TEIXEIRA – 2ºANDAR (SALA Nº216)
BAIRRO CENTRO
ARACAJU/SE**



**MIRIAN TAISA SILVA
ARQUITETA RESPONSÁVEL TÉCNICA**

MAIO/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	
Solicitante:	CREMESE – Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe
Localização do Imóvel Avaliado:	Avenida Rio Branco, nº186 – Edifício Oviêdo Teixeira – 2º Andar (Sala nº216)
Bairro:	Centro
Município/Estado:	Aracaju/SE
Fundamentação e Precisão - Comparativo	Grau II / Grau III
Documentação fornecida:	Matrícula nº 5.501 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Aracaju/SE
Área privativa do imóvel:	33,80 m²
Utilização imóvel:	Comercial
Uso Atual:	Sala Comercial
Ocupação:	Desocupado
Zoneamento:	ZAP 1 – Zona de Adensamento Preferencial 1
Data base da avaliação:	13/05/2025
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 70.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 62.000,00
Breve descrição do Imóvel Avaliado:	Imóvel comercial, situado à Avenida Rio Branco, nº186 – Edifício Oviêdo Teixeira – 2º Andar (Sala nº216), Bairro Centro, Município de Aracaju/SE, sede de uma sala comercial

SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/Finalidade
- 1.3 Proprietário
- 1.4 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.5 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno

03. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 3.1 Terreno
- 3.2 Edificações/ Descrição Interna
- 3.3 Croqui de Localização
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referências Geográficas da Localização
- 3.4 Relatório Fotográfico

04. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 4.1 Zoneamento

05. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- 5.1 Introdução
- 5.2 Levantamento de Dados

06. METODOLOGIA

- 6.1 Concepção
- 5.2 Métodos
- 6.3 Escolha de Método

07. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 7.1 Características
- 7.2 Atributos
- 7.3 Quadro de Homogeneização

- 7.4 Análise Exploratória E Croqui das Amostras
- 7.5 Valor de Mercado do Imóvel (VM)

08. CONSIDERAÇÕES FINAIS

8.1 ANEXOS

ANEXO I - Matrícula

1.0 - INTRODUÇÃO

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado e das Normas Brasileiras pertinentes e vigentes (NBR 14-653). Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao “Aproveitamento Eficiente” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente. Como pressuposto, também, o comprador deveria conhecer todas as peculiaridades e características do bem, de sua situação legal, não estando, de nenhuma forma, compelido à realização de negociação. Por igual, o vendedor, conhecendo as nuances próprias do mercado e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vendas, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece. Assim, há que se relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, de materiais empregados para caracterizar o seu acabamento, potencial de aproveitamento ou reaproveitamento do imóvel, normas reguladoras do uso do solo e possíveis modificações viárias que alterem a situação de acesso, melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional é possível identificar o segmento do mercado no qual o mesmo se insere.

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de um imóvel comercial situado à Avenida Rio Branco, nº186 – Edifício Oviêdo Teixeira – 2º Andar (Sala nº216), Bairro Centro, Município de Aracaju/SE.

1.2 - SOLICITANTE/FINALIDADE

O presente laudo atende a solicitação do CREMESE – Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe, com a finalidade de embasar o valor de mercado e liquidação forçada do imóvel para a venda.

1.3 - PROPRIETÁRIO

O proprietário do imóvel é o CREMESE – Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe.

1.4 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de mercado, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização. A Silva Edificações não tem como prever alterações súbitas no mercado e os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.

Presume-se bom um título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromettimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A Silva Edificações reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

Informações de terceiros serão colhidas com o devido cuidado e averiguadas de modo aparente, presumindo-se que sejam verdadeiras e de boa fé.

Assume-se que informações fornecidas pelo contratante são corretas e a Silva Edificações assume que sejam verdadeiras e precisas. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e a Silva Edificações reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela contratante.

A Silva Edificações não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando essa condição seja pré-estabelecida em contrato. Considera-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.

Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. Silva Edificações não possui “*know-how*” sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos. A Silva Edificações reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

O trabalho é dirigido a contratante nomeado nesta proposta e a Silva Edificações não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho.

Os avaliadores da Silva Edificações declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel objeto desta proposta a ser avaliado.

Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a Silva Edificações não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

As avaliações refletem o entendimento da Silva Edificações sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a Silva Edificações não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes.

Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a Silva Edificações recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela contratante, notadamente:

- se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório;
- se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza;
- se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante;

A avaliação da Silva Edificações é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho de avaliação receba uma classificação denominada especificação da avaliação, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O grau de fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O grau de precisão será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho. É calculado em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653 Parte 2, item nº 9, este trabalho de avaliação atingiu os seguintes níveis:

DESCRIÇÃO	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.			
Portanto, grau III			

Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Todos os gráficos relativos aos cálculos, inclusive de predição dos valores, estão igualmente dispostos nos itens 7.3 e 7.4.

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aracaju é a capital do estado de Sergipe. Localiza-se no litoral, sendo cortada pelos Rios Sergipe e Poxim. Ocupa uma área de 181,80 Km² e conta atualmente com uma população de 602.757 mil habitantes segundo dados atuais (IBGE 2022). A cidade tem sua base econômica fundamentada nos serviços e na indústria, possuindo um centro comercial e três shoppings centers. Além do Centro e dos shoppings nos Bairros Coroa do Meio, Industrial e Jardins, merece destaque o ramo do comércio nos Bairros Siqueira Campos e Santo Antônio, voltados ao comércio popular e ainda do Bairro 13 de Julho, onde predominam variadas lojas, tais como boutiques e delicatessens.

2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Centro possui perfil misto (horizontal/ vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Ivo do Prado, Dr. Carlos Firpo, Coelho e Campos, Gonçalo Prado Rolemberg.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água e energia elétrica, além de meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação asfáltica, telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Próximo ao imóvel avaliando, pela Avenida Ivo do Prado, trafegam várias linhas de transportes, possibilitando a interligação com os demais pontos da cidade. Existe facilidade de utilização de telefonia fixa e celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Centro, na área em estudo, possui características de utilização residencial/comercial. Destacam-se ainda as presenças de bancos, lojas, igrejas, supermercados etc., e um elevado número de imóveis residenciais e comerciais unifamiliares dos padrões baixo, médio-baixo, médio e médio-alto.

3.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel, em sua totalidade, tem topografia concordante com a Avenida Rio Branco, nº186; faz frente com a referida rua já citada, perfazendo uma área total de 1.277,49m², conforme as documentações de posse fornecidas pelo solicitante (Matrícula nº 5.501 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Aracaju/SE – Anexo I).

3.2 - EDIFICAÇÕES/ DESCRIÇÃO INTERNA

O imóvel possui identificação - **Sala nº216** - Área privativa de 33,80 m², área comum não informada e área total de 33,80 m². Fração ideal de 0,27%. conforme as documentações de posse fornecidas pelo solicitante (Matrícula nº 5.501 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Aracaju/SE – Anexo I).

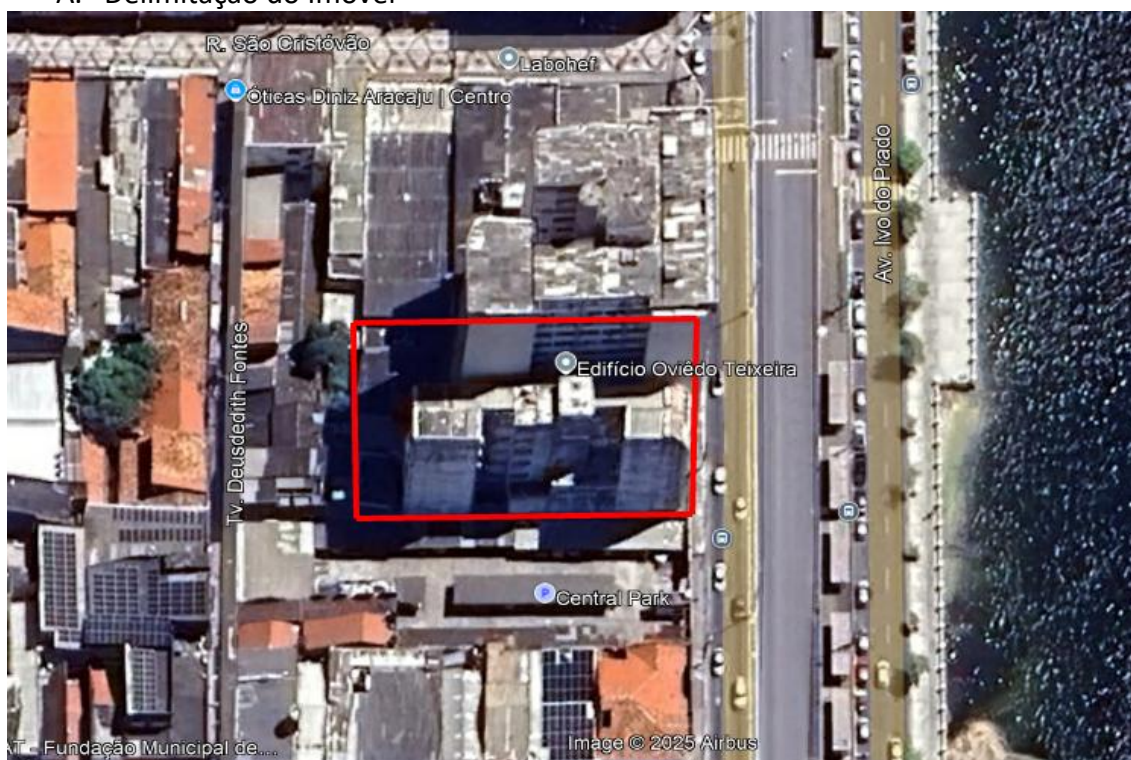
Divisão interna: 01 sala comercial com 01 banheiro social.

Características das Edificações

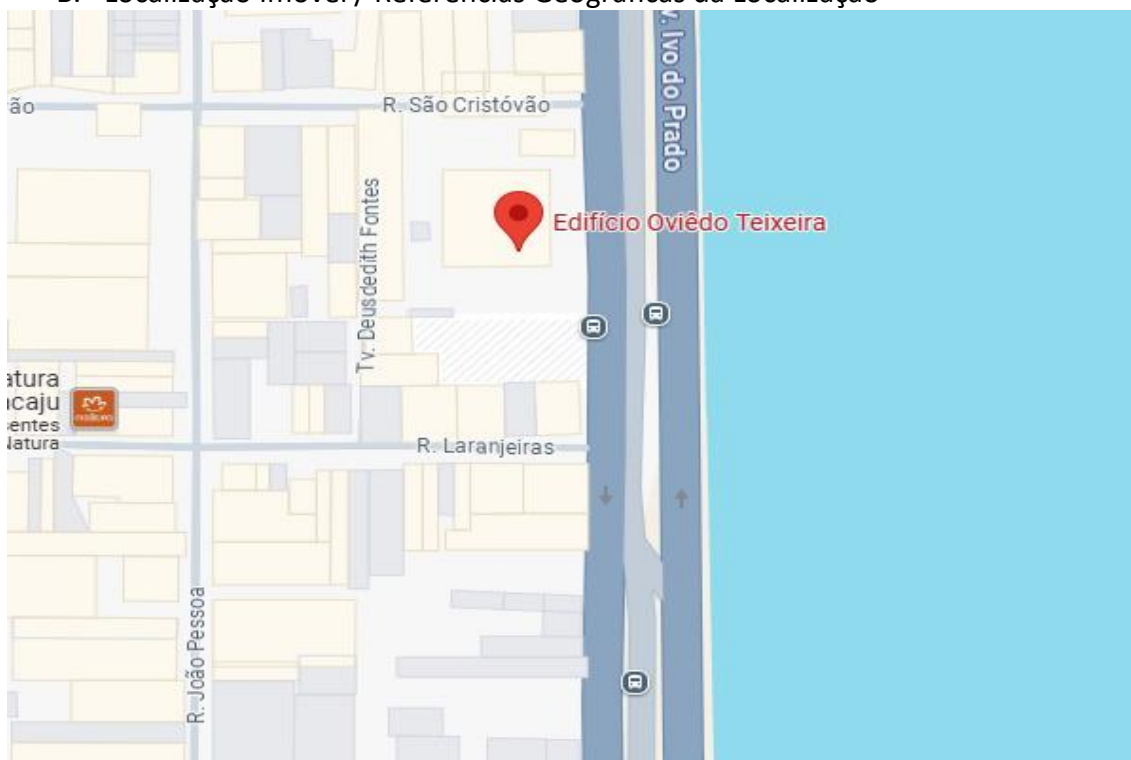
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco/cerâmico
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas/aparentes
Pavimentação - concreto/cerâmica/laminado/carpete
Cobertura - laje
Forros - laje/gesso
Pintura - látex e mineral
Esquadrias - madeira/alumínio/vidro
Ocupação - Desocupado
Idade aparente - 15 anos
Vida Útil Remanescente - 55 anos
Estado de Conservação - C (Regular)

3.3 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

A. Delimitação do Imóvel



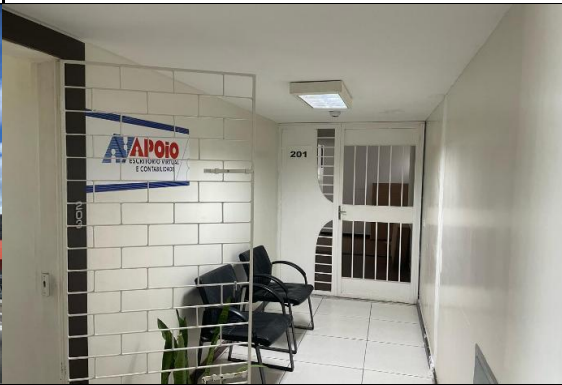
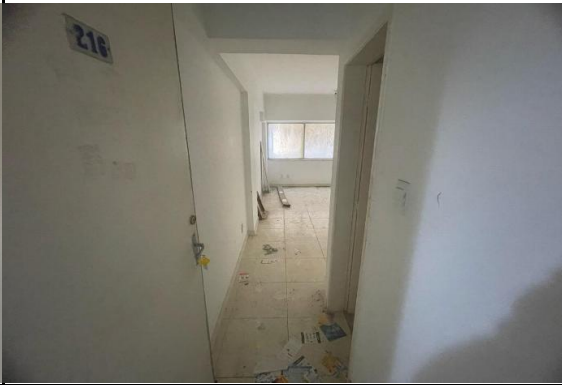
B. Localização Imóvel / Referências Geográficas da Localização



Referências Geográficas da Localização

Latitude: 10°54'39.6"S Longitude: 37°02'53.4"W

3.4 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

	
Logradouro (Avenida Ivo do Prado)	Logradouro (Avenida Ivo do Prado)
	
Fachada do imóvel	Área comum
	
Área comum	Área comum
	
Identificação numérica	Entrada da sala comercial



4.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

4.1 - ZONEAMENTO

O local do imóvel está situado na ZAP 1 – Zona de Adensamento Preferencial 1, segundo a Prefeitura Municipal de Aracaju/SE. As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanismo da citada Prefeitura.

5.0 - CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DO MERCADO

5.1 - INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário pode ser classificado como um mercado cíclico, atrelado ao ciclo da indústria da construção civil, e composto de quatro fases principais: Expansão, onde as indústrias estão crescendo e os preços estão no máximo; Superoferta, quando as indústrias estão trabalhando próximo de sua capacidade máxima, e os preços estão estáveis ou caindo; Recessão, onde as indústrias diminuem sua produção por conta da superoferta e os preços vão caindo até o mínimo, na tentativa de venda dos estoques; e Recuperação, onde as indústrias mantêm sua produção no mínimo e os preços começam a se recuperar.

O segmento de imóveis comerciais é fortemente influenciado pela atividade financeira, e analisando a situação econômica do mercado local, podemos considerar como estando numa fase de equilíbrio entre a oferta e demanda.

No contexto de mercado, o imóvel em estudo apresenta uma excelente localização comercial e bom potencial de aproveitamento imobiliário, podendo ser classificado com bem de liquidez moderada, principalmente, devido à atual conjuntura econômica do país.

Devido à sua localização, possuindo testada para a Avenida Ivo do Prado, pode o imóvel estudado ser utilizado preferencialmente para fins comerciais, nos moldes atuais e das adjacências.

5.2 - LEVANTAMENTO DE DADOS

Com o objetivo de se obter uma comparação mais aproximada possível dos imóveis em estudo, efetuamos um levantamento de dados de imóveis, cujas características refletissem o máximo de semelhança do imóvel avaliando.

Na estrutura dessa pesquisa são eleitas variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente (valor total/unitário).

6.0 - METODOLOGIA

6.1 - CONCEPÇÃO

A concepção da metodologia consiste no estabelecimento do tratamento matemático e estatístico a ser aplicado em função do nível de rigor pretendido na avaliação e dos resultados das pesquisas de elementos, além das demais características e atributos que exercem influência no valor.

6.2 - MÉTODOS

São adotados, basicamente, os métodos diretos e indiretos na avaliação de imóveis urbanos, quais sejam:

I - DIRETOS

Comparativo de Dados de Mercado - em que o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos.

Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias - apropria-se o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus elementos construtivos.

II - INDIRETOS

Renda - apropria-se o valor do imóvel com base na capitalização da sua renda líquida (real ou prevista).

Involutivo - que se baseia em estudo de viabilidade técnico-econômica para um aproveitamento eficiente do imóvel.

Residual - o valor do terreno é definido por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias.

6.3 - ESCOLHA DO MÉTODO

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

7.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

7.1. - CARACTERÍSTICAS

A matriz de valores foi identificada segundo os atributos mais significativos e outras características locais, sendo a amostra composta de transações e ofertas.

Do total dos dados levantados, 05 (cinco) que estão localizados em regiões geoeconômicas semelhantes à do bem avaliando, foram aproveitados/considerados todos os dados coletados.

7.2 – ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF) - Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,00 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TAMANHO (FTA) - Variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Foi utilizado o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), que obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = ([Ar - Ap] / Ap)$, resultar em $r > 0,30$, adotar:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}$$

Se $r = ([Ar - Ap] / Ap)$, resultar em $r < 0,30$, adotar:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}$$

Onde:

Ar = área do elemento pesquisado

Ap = área do elemento avaliando

FATOR VAGA DE GARAGEM (FVG) - Variável quantitativa que contabiliza as vagas de garagem dos elementos pesquisados e avaliando.

FATOR IDADE/CONSERVAÇÃO (FIC) - Variável qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando.

- A - Novo
- B - Entre novo e regular
- C - Regular
- D - Entre regular e reparos simples
- E - Reparos simples
- F - Entre reparos simples e importantes
- G - Reparos importantes
- H - Entre reparos importantes e sem valor
- I - Sem valor

FATOR LOCALIZAÇÃO (FL) - Variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região.

- 5,00 - Mínima
- 6,00 - Ruim
- 7,00 - Regular
- 7,50 - Média
- 8,00 - Boa
- 8,50 - Muito Boa
- 9,00 - Ótima
- 9,50 - Excelente
- 10,00 - Excepcional

FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO (FPA) - Variável qualitativa dimensional, representativa dos padrões construtivos dos elementos pesquisados e avaliando, obtida através da razão entre os códigos alocados para o avaliando e os dados da amostra, conforme a seguir:

- 5,00 - Mínimo
- 6,00 - Popular
- 7,00 - Regular
- 7,50 - Médio Baixo
- 8,00 - Médio
- 8,50 - Médio Alto
- 9,00 - Alto
- 9,50 - Fino
- 10,00 - Luxo

FATOR ANDAR (FA) - Variável quantitativa independente que indica o andar referente ao imóvel avaliando e pesquisados.

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

TAMANHO	33,80 m²
IDADE	15 anos
LOCALIZAÇÃO	Muito Boa
PADRÃO DE ACABAMENTO	Médio
ANDAR	2°
VAGA DE GARAGEM	0

Outras variáveis foram testadas, mas não se mostraram significativas para a definição do valor do imóvel, devido à homogeneidade dessas características nos elementos analisados. O comportamento dessas variáveis está apresentado na matriz de valores do item 7.3, que evidencia de forma clara e lógica sua utilização. Dentro das condições expostas neste trabalho, os valores médio, mínimo e máximo estão igualmente relacionados no item 7.3.

7.3 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Devido às possíveis diferenças de tamanho, idade/conservação, localização, padrão de acabamento, andar, vagas de garagem, e a ausência de elementos comparativos com as mesmas informações do avaliando, é composta essa tabela de homogeneização com índices que resultam em uma melhor equivalência entre os elementos pesquisados e o avaliando, como mostra a seguir:

Ficha de Pesq. Nº	Oferta R\$/m²	FO	FO X Oferta R\$/m²	FTA	FVG	FIC	FL	FPA	FA	Valor Homog. R\$ / m²	Somatório dos Fatores
1	2.678,57	0,90	R\$ 2.410,71	0,95	1,00	1,00	1,06	1,00	0,99	2.419,12	1,01
2	2.000,00	0,90	R\$ 1.800,00	0,93	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1.772,89	0,99
3	2.539,30	0,90	R\$ 2.285,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	2.182,98	0,96
4	1.845,45	0,90	R\$ 1.660,91	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.924,99	1,16
5	1.888,89	0,90	R\$ 1.700,00	1,13	0,90	1,22	1,06	1,00	0,92	2.056,73	1,23
Média	2.190,44										

Média Saneada:	R\$	2.071,34
----------------	-----	----------

Limites (+/- 30%)	Inferior:	R\$	1.449,94
	Superior:	R\$	2.692,75

Campo de Arbitrio (+/- 15%)	Inferior:	R\$	1.760,64
	Superior:	R\$	2.382,05

Área Útil (m²):	33,8
Valor Unitário (R\$/m²):	2.071,34

Coeficiente de Liquidez:	1
--------------------------	---

Valor Total:	R\$ 70.011,43
Valor Adotado:	R\$ 70.000,00

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Dado nº 1		Data:	13/05/2025
	Endereço:	R. João Pessoa, 320 - Condomínio Edifício Cidade de Aracaju	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
			Distância ao avaliando:	0,16 km
			Estado de Conservação:	Regular
	Bairro:	Centro	Localização:	Boa
	Cidade / UF:	Aracaju/SE	Idade Aparente:	15
	Fonte:	Legislar Administradora	Padrão Acabamento:	Médio
	Contato:	(79) 3234-3636	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Área (m²):	28	Qntd Banheiros:	1
	Preço:	R\$ 75.000,00	Qntd Salas:	1
	Valor Unitário:	R\$ 2.678,57	Qntd Suítes:	0
	Evento:	Oferta 0,9	Andar:	3
	Observações:		Elevadores:	3

<https://se.olx.com.br/sergipe/comercio-e-industria/sala-comercial-no-edificio-cidade-de-aracaju-1378141235>

	Dado nº 2		Data:	13/05/2025
	Endereço:	R. João Pessoa, 320 - Condomínio Edifício Cidade de Aracaju	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
			Distância ao avaliando:	0,16 km
			Estado de Conservação:	Regular
	Bairro:	Centro	Localização:	Boa
	Cidade / UF:	Aracaju/SE	Idade Aparente:	15
	Fonte:	Barros Filhos Imóveis	Padrão Acabamento:	Médio
	Contato:	(79) 99198-2514	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Área (m²):	25	Qntd Banheiros:	1
	Preço:	R\$ 50.000,00	Qntd Salas:	1
	Valor Unitário:	R\$ 2.000,00	Qntd Suítes:	0
	Evento:	Oferta 0,9	Andar:	2
	Observações:		Elevadores:	2

<https://www.barrosfilhosimoveis.com.br/imovel/sala-aracaju-25-m/SA0084-BAUT>

	Dado nº 3		Data:	13/05/2025
	Endereço:	Avenida Rio Branco, 186 - Edifício Oviedo Texeira	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
			Distância ao avaliando:	0 km
			Estado de Conservação:	Regular
	Bairro:	Centro	Localização:	Muito Boa
	Cidade / UF:	Aracaju/SE	Idade Aparente:	15
	Fonte:	Norma Leão	Padrão Acabamento:	Médio
	Contato:	(79) 9 9156-1289	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Área (m²):	33,08	Qntd Banheiros:	1
	Preço:	R\$ 84.000,00	Qntd Salas:	1
	Valor Unitário:	R\$ 2.539,30	Qntd Suítes:	0
	Evento:	Oferta 0,9	Andar:	6
	Observações:		Elevadores:	2

<https://normaleaoimoveis.com/comprar/se/aracaju/centro/sala/71561397>

	Dado nº 4		Data:	13/05/2025
	Endereço:	Avenida Rio Branco, 186 - Edifício Oviedo Texeira	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
			Distância ao avaliando:	0 km
			Estado de Conservação:	Regular
	Bairro:	Centro	Localização:	Muito Boa
	Cidade / UF:	Aracaju/SE	Idade Aparente:	15
	Fonte:	Casa Nova Imobiliária	Padrão Acabamento:	Médio
	Contato:	(79) 3011-1102	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Área (m²):	110	Qntd Banheiros:	1
	Preço:	R\$ 203.000,00	Qntd Salas:	1
	Valor Unitário:	R\$ 1.845,45	Qntd Suítes:	0
	Evento:	Oferta 0,9	Andar:	2
	Observações:		Elevadores:	2

<https://salesimobiliaria.com.br/imovel/109223/sala-comercial-no-edificio-oviedo-teixeira-110-m-frente-para-rio-sergipe#gallery-5>

	Dado nº 5		Data:	13/05/2025
	Endereço:	R. São Cristóvão, 461 - Edifício Futuro	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
			Distância ao avaliando:	0,45 km
			Estado de Conservação:	Entre Regular e Reparos Simples
	Bairro:	Centro	Localização:	Boa
	Cidade / UF:	Aracaju/SE	Idade Aparente:	21
	Fonte:	José	Padrão Acabamento:	Médio
	Contato:	(79) 99122-0004	Qntd Vagas de Garagem:	1
	Área (m²):	90	Qntd Banheiros:	1
	Preço:	R\$ 170.000,00	Qntd Salas:	2
	Valor Unitário:	R\$ 1.888,89	Qntd Suítes:	0
	Evento:	Oferta 0,9	Andar:	10
	Observações:		Elevadores:	2

<https://se.olx.com.br/sergipe/comercio-e-industria/sala-comercial-edificio-futuro-1379564716>

7.4 - ANÁLISE EXPLORATÓRIA E CROQUI DE DADOS

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FO X Oferta R\$/m²	FTA	FVG	FIC	FL	FPA	FA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz.
1	R\$ 2.678,57	0,90	2410,71	0,95	1,00	1,00	1,06	1,00	0,99	R\$ 2.419,12	1,4078
2	R\$ 2.000,00	0,90	1800,00	0,93	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	R\$ 1.772,89	-1,2081
3	R\$ 2.539,30	0,90	2285,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	R\$ 2.182,98	0,4519
4	R\$ 1.845,45	0,90	1660,91	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.924,99	-0,5924
5	R\$ 1.888,89	0,90	1700,00	1,13	0,90	1,22	1,06	1,00	0,92	R\$ 2.056,73	-0,0592
Média Aritmética:	R\$ 2.190,44										

Média Homog.: R\$ 2.071,34

MEDIDAS DE DISPERSÃO			
Variancia	61.030,81		
Desvio Padrão	247,04		
Coefficiente Variação	11,93%		
Amplitude A/Xm	338,74		
	16,35%		

Diferenças entre X e Xm	DADO 1	R\$ 347,78
	DADO 2	-R\$ 298,46
	DADO 3	R\$ 111,64
	DADO 4	-R\$ 146,35
	DADO 5	-R\$ 14,61

Cálculo do Valor do Imóvel	
Área:	33,8
Valor unitário homog.: R\$ 2.071,34	
Campo Arbitrio (-15%):	R\$ 59.509,71
Campo Arbitrio (+15%):	R\$ 80.513,14
Valor do Imóvel:	R\$ 70.000,00

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:

$$d = |X_i - X| / S < VC$$

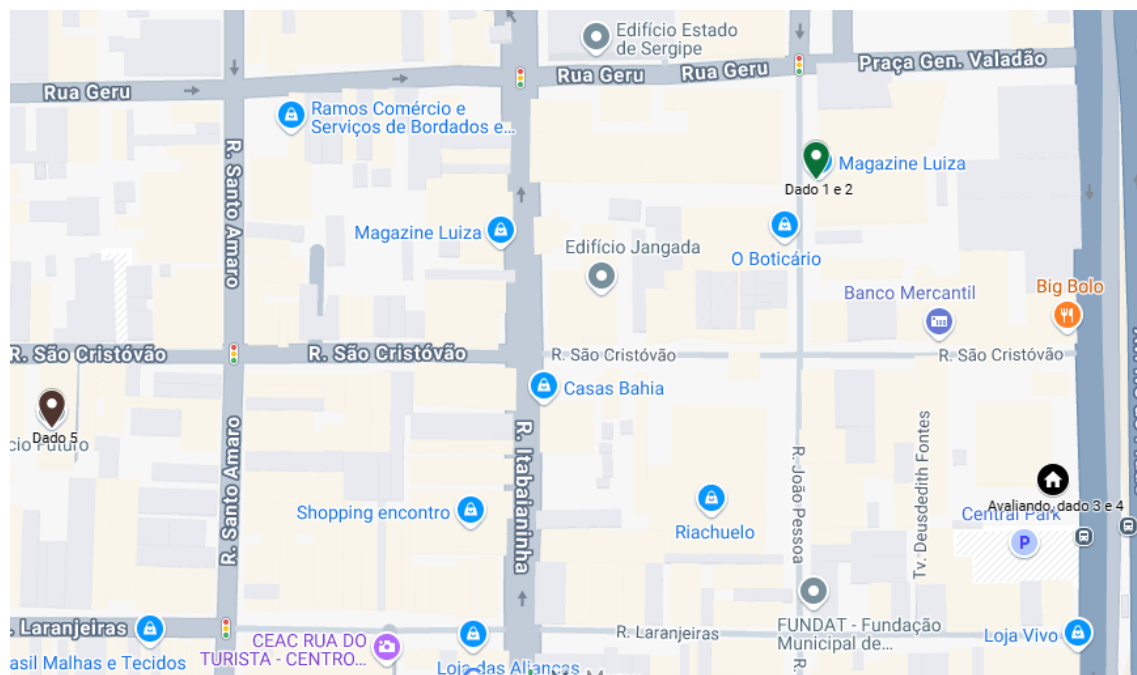
Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: **VC = 1,65**

DADO 1	1,4078	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-1,2081	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	0,4519	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,5924	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	-0,0592	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

Qntd Dados:	5
T de Student	1,533
I 0,80=	R\$ 2.240,71
I 0,80=	R\$ 1.901,98
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$	75.736,07 → Limite Superior
R\$	64.286,78 → Limite Inferior

Croqui de dados



7.5 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VM)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidades amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário especialmente para a área comercial da região de Aracaju/SE, e considerando as características topográficas, os serviços disponíveis e a localização do imóvel em avaliação. Com base nesse paradigma, o valor unitário de mercado adotado foi obtido por meio da matriz de valores homogeneizados utilizada, respeitando os limites estabelecidos pela NBR-14.653-02 para uma confiança máxima de 80%. Essa abordagem visa garantir a precisão e a confiabilidade dos resultados da avaliação.

Valor unitário do imóvel (Vui)

$$Vui = R\$ 2.071,34/m^2$$

VL = Valor total

$$VL = Vui \times \text{Área do Imóvel}$$

$$VL = R\$ 2.071,34/m^2 \times 33,80 m^2$$

$$VL = R\$ 70.011,43 \approx R\$ 70.000,00$$

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando situado à Avenida Rio Branco, nº186 – Edifício Oviêdo Teixeira – 2º Andar (Sala nº216), Bairro Centro, Município de Aracaju/SE, de propriedade do CREMESE – Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe, é de **R\$ 70.000,00 (Setenta mil reais)**.

7.6 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

CENÁRIO: Até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidade de absorção à curto prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) referente ao mês de Março/2025, que é 0,96% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$VLF = VV / (1+i)^n$				
VLI=	R\$	62.417,44	≈	R\$ 62.000,00
Valor de Venda (VV)=		R\$	70.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=			0,96%	
Prazo de absorção no mercado (n)=			12	

Considerada a Liquidação Forçada, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando é de:

R\$ 62.000,00
(Sessenta e dois mil reais).

8.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de concluir, é essencial destacar que este relatório deve ser interpretado como um todo coerente, e quaisquer interpretações de partes isoladas do documento não são consideradas válidas. Além disso, possuir este relatório ou suas cópias não confere o direito de publicação, seja total ou parcial, sem a autorização prévia do autor e/ou do solicitante.

Gostaríamos de enfatizar que as conclusões apresentadas representam uma opinião de valor, baseada em fatos e na interpretação do avaliador responsável. Devido à inviabilidade de incluir todas as evidências e dados coletados, ressaltamos que estas podem ser fornecidas posteriormente, conforme necessário.

Por fim, solicitamos que quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste trabalho sejam comunicadas a nós, permitindo assim um esclarecimento adequado e tempestivo.

Aracaju/SE, 13 de Maio de 2025

**SILVA EDIFICAÇÕES LTDA.
MIRIAN TAISA SILVA
ARQUITETA RESPONSÁVEL TÉCNICA
CAU Nº A187685-6
RESPONSÁVEL TÉCNICA LEGAL**

ANEXO I
ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA/ MATRÍCULAS

REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO da Zona FL. 71

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2 - AN COMARCA DE Aracaju ANO 1980

MATRICULA N.º 5.501 - Data: - Em 17 de junho de 1980. - Uma sala número 216, localizada no 2º andar do Edifício Oviedo Teixeira, sito à Av. Rio Branco, 186, trecho entre as ruas São Cristóvão e Laranjeiras, zona central desta cidade, tendo dita sala 33,80m² e fração ideal de 0,0 027 do terreno. O terreno onde está assento o edifício é parte própria e parte de marinha. A parte própria mede 759,26m² e a de marinha - 518,23m², perfazendo uma área de 1.277,49m². O edifício é composto de 12 pavimentos, a sala acima citada é provida de um sanitário social. O terreno mede 39,30 de largura na frente, 30,00m de comprimento pelo lado norte, 38,80m pelo lado sul, sendo a linha dos fundos formada de 7 segmentos de: 17,00m, 1,55m, 2,78m, 6,00m, 15,50m, 0,50m e 15,50. - Limitando-se pelo leste com a Avenida Rio Branco, pelo oeste com o Edifício da Casa da Louça e com imóveis de Henrique Brandão Menezes, pelo norte com imóveis de sucessores de Fontes Irmãos & Cia, e pelo sul com o Edifício do SESI. - PROPRIETÁRIO: PAULO SILVIO BASTOS, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade à Pça. Siqueira de Menezes, 117, CPF 002.782.118-34. - REGISTRO ANTERIOR: - 1-139, fls. 142, LQ 2-A. - 0 referido é verdade e dou fé.

REGISTRO 1 - 5.501 - Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada a 16 de junho de 1980, às fls. 100 e verso do livro 149, - nas notas do 5º Ofício desta Capital, pelo Tabelião Jose Carlos Maynard Garcez Vieira, a NORCON- SOCIEDADE NORDESTINA DE CONSTRUÇÕES LTDA; sediada nesta cidade, CGC 13.015.151/0001-65, vendeu a PAULO SILVIO BASTOS, acima qualificado, pelo preço de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e - cinquenta mil cruzeiros), o imóvel objeto da matrícula supra. Não houve condições. Aracaju, 16 de junho de 1980.

REG.2-5.501 - Nos termos do Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de Paulo Silvio Bastos, expedido pelo escrivão do 21º Ofício desta capital e assinado pela Dra. Suzana Maria Carvalho - Oliveira, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível desta capital, julgado por sentença em 28 de dezembro de 1995, o CREMESE- CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE SERGIPE, com sede na av. Rio Branco, 186, sala 307/312, Ed. Oviedo Teixeira, nesta cidade, CGC 73.757.494/0001-27, adquiriu do ESPOLIO DE PAULO SILVIO BASTOS, no valor de R\$ 10.000,00 o imóvel objeto da matrícula supra. Aracaju, 03 de junho de 1997.

SE DA 0805295

AUTENTICAÇÃO

FICOU E DOU FE QUE ESTA CÓPIA FOI EXTRAÍDA DO LIVRO N.º 2 AN. MAT. 5501

DE SEU CARTÓRIO

EM TEST. DE CH DA VERDADE

ARACAJU DE 2002

Art. 17

Cartório do 1º Ofício de Aracaju SE

Fls. 127 CREMESE

TERMO DE REFERÊNCIA 4/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
4/2025	389182-CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA - SE	MARIA DA CONCEICAO PEREIRA LEMOS	23/07/2025 11:38 (v 5.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
I - alienação e concessão de direito real de uso de bens/Alienação		25.25.000000218-1

.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, O QUANTITATIVO, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO

A presente contratação tem como finalidade viabilizar a alienação de bem imóvel pertencente ao patrimônio público, considerado ocioso com perda de função pública, em conformidade com o artigo 76 da Lei nº 14.133/2021, conforme tabela abaixo.

A venda do bem se justifica pelos motivos apresentados no item 2 do Estudo Técnico Preliminar:

ITEM	CIDADE	TIPO	ÁREA/M2	DESCRIÇÃO	BAIRRO	VALOR	SITUAÇÃO
1	Aracaju	Sala comercial	33,80 m²	Imóvel correspondente à sala nº 216, localizada no segundo andar do Edifício Oviedo Teixeira.	Centro	62.000,00	Desocupado

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, QUE CONSISTE NA REFERÊNCIA AOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES CORRESPONDENTES OU, QUANDO NÃO FOR POSSÍVEL DIVULGAR ESSES ESTUDOS, NO EXTRATO DAS PARTES QUE NÃO CONTIVEREM INFORMAÇÕES SIGILOSAS

Os estudos evidenciam que:

O bem identificado, é considerado ocioso, ou com destinação pública superada, sendo recomendada sua alienação;

A realização de leilão público garante transparência, ampla concorrência, publicidade e obtenção de melhor valor de mercado para o bem.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A venda do bem imóvel, tem como finalidade principal atender ao interesse público por meio da racionalização do seu patrimônio. Além dos já enumerados na justificativa do ETP podemos elencar

também:

Dar destinação adequada aos bens públicos, conforme determina a legislação vigente, especialmente os arts. 76 e 89 da Lei nº 14.133/2021, promovendo maior eficiência na gestão patrimonial;

Evitar a depreciação e deterioração do bem não utilizado, garantindo maior valor de retorno econômico em caso de venda;

Desmobilizar imóvel desafetado (sem uso público), otimizando o uso do solo e, quando possível, estimulando o aproveitamento por entes privados para fins produtivos, sociais ou econômicos.

Assim, a medida está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, que regem a atuação da Administração.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ficam a encargo do arrematante, o cumprimento ao disposto no edital quanto às regras de pagamento e formalização da alienação do imóvel.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO, QUE CONSISTE NA DEFINIÇÃO DE COMO O CONTRATO DEVERÁ PRODUZIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE O SEU INÍCIO ATÉ O SEU ENCERRAMENTO

A execução do contrato deverá seguir um modelo operacional que assegure a plena realização do leilão público, com foco em eficiência, transparência, legalidade e resultado econômico favorável à Administração Pública.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE

De acordo com o Edital.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Não se aplica.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Lances públicos através de Leilão realizados na plataforma LICITANET (<https://www.licitanet.com.br>)

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, COM OS PARÂMETROS UTILIZADOS PARA A OBTENÇÃO DOS PREÇOS E PARA OS RESPECTIVOS CÁLCULOS, QUE DEVEM CONSTAR DE DOCUMENTO SEPARADO E CLASSIFICADO

Conforme laudo de avaliação que consta como anexo ao Edital.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA

Não se aplica.

11. ENDEREÇO DO ENTE CONTRATANTE PARA TRATAR DOS ASSUNTOS RELACIONADOS AOS RECEBIMENTOS PROVISÓRIOS E DEFINITIVOS

O endereço da sede do CREMESE é Rua Boquim, nº 589, Centro, Aracaju/SE, CEP: 49010-480.

12. GARANTIA DE PROPOSTA

Não haverá exigência de garantia pelos motivos descritos no ETP.

13. CONDIÇÕES OPERACIONAIS DA ALIENAÇÃO

13.1. Situação atual do imóvel - O imóvel objeto desta licitação encontra-se desocupado e será entregue nesta condição ao arrematante, livre e desembaraçado de ocupantes, bens móveis ou quaisquer encargos de terceiros.

13.2. Regime de entrega e imissão na posse - A posse direta do imóvel será transmitida ao arrematante após a assinatura da escritura pública de compra e venda e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, momento a partir do qual o adquirente assumirá integralmente os encargos, responsabilidades e riscos relacionados ao bem.

13.3. Responsabilidade por débitos anteriores - Fica estabelecido que eventuais débitos condominiais, tributários ou de outra natureza, constituídos até a data da lavratura da escritura pública de compra e venda, são de responsabilidade exclusiva do CREMESE, não sendo transferidos ao arrematante. Os encargos incidentes após a lavratura da escritura pública serão integralmente de responsabilidade do arrematante.

13.4. Despesas cartoriais e registrais - Todas as despesas relativas à lavratura da escritura pública, registro do imóvel, emolumentos cartoriais e quaisquer outros custos necessários à formalização da transferência de propriedade serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, salvo aquelas despesas legalmente atribuídas ao vendedor.

1. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARIA DA CONCEICAO PEREIRA LEMOS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 23/07/2025 às 11:38:56.

Estudo Técnico Preliminar 3/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 25.25.000000205-0

2. Descrição da necessidade

2.1. O Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe é proprietário de 01(um) imóvel que encontra-se desocupado, localizada no segundo andar do Edifício Oviêdo Teixeira, situado na Avenida Rio Branco, 186, Aracaju/SE. Considerando a necessidade de dar a destinação que melhor atenda ao interesse público, e diante das alternativas legais dispostas na Lei nº 14.133/2021 abaixo elencadas:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

*I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, **dispensada** a realização de licitação nos casos de:*

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a troca de valores, sempre que for o caso;

d) investidura;

e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;

i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;

j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

JUSTIFICATIVA

O Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe - CREMESE, instituída pela Lei 3.268/57 de 30 de setembro de 1957, alterada pela Lei nº 11.000 de 15 de dezembro de 2004, e regulamentadas pelo Decreto nº 44.045, de 19 de julho de 1958, Decreto nº 6.821, de 14 de abril de 2009, e Decreto nº 10.911, de 22 de dezembro de 2021, é pessoa jurídica de direito público, com sede e foro em Aracaju/SE. E, diante das possibilidades legais fez a opção pela alienação na forma de venda pelos motivos abaixo elencados:

CONSIDERANDOS

a) Considerando a aprovação pelo pleno do Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe - CREMESE, e autorizada em Assembleia Geral, realizada em 16 de junho de 2025, cuja convocação se deu por meio do Diário Oficial da União - Seção 3, nº 105, quinta-feira, 05 de junho de 2025;

b) Considerando que o imóvel objeto da presente licitação encontra-se sem aproveitamento algum, uma vez que sua função inicial era servir de sede para este regional juntamente com outras unidades de salas do mesmo prédio e que já foram alienadas;

c) Considerando que atualmente, o conselho está instalado em um prédio que conta com espaço suficiente para acomodar toda a estrutura necessária para cumprir sua missão institucional;

d) Considerando que o imóvel objeto da presente licitação embora não tendo uma utilidade pública ou administrativa, demanda dispêndio com a manutenção, sem contar o risco permanente de ocupação por particulares;

e) Considerando que a alienação tem dois propósitos imediatos, além de eliminar o dispêndio com manutenção: dar uma nova destinação ao imóvel, cumprindo assim sua função social; e possibilitar que, com os recursos financeiros auferidos, outras demandas de investimentos sejam atendidas;

f) Considerando ainda os termos do Art. 76, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021;

g) Considerando o LAUDO DE AVALIAÇÃO elaborado com avaliação atualizada do valor do imóvel;

h) Considerando que a alienação do bem público, proporcionará ao CREMESE economia financeira, além de possibilitar o incremento da receita;

i) Considerando os fatos expostos, fica evidenciado o interesse público da alienação do imóvel de propriedade do CREMESE, atendendo os critérios estabelecidos na legislação vigente.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
1ª Secretaria	Andreia Diniz Franco Maciel Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Poderão oferecer lances pessoas físicas ou jurídicas, EXCLUÍDOS aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

4.2. A forma de pagamento do valor do bem imóvel poderá ser à vista ou parcelado em até dez (10) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do valor lance vencedor.

4.3. Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública após a quitação total do valor do bem. Independentemente de fonte e forma de pagamento, o adquirente somente será imitado na posse do imóvel após o pagamento integral do preço.

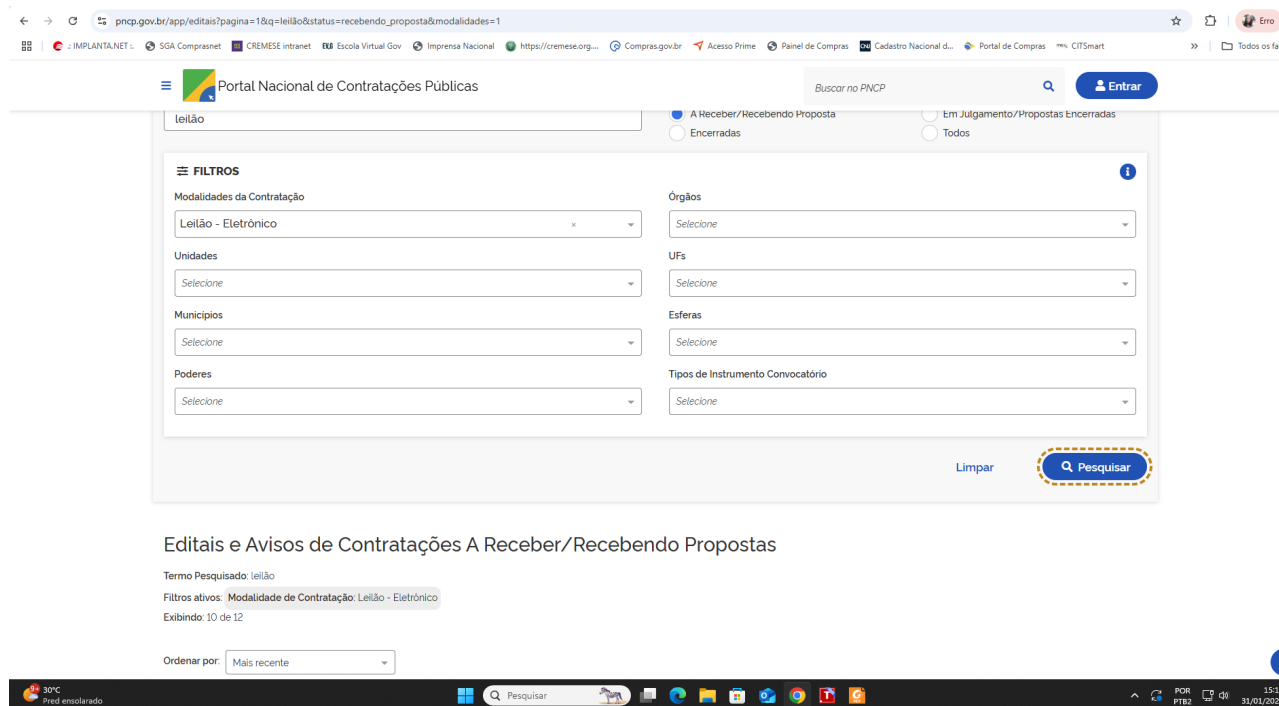
4.4. O edital deverá prever as melhores condições de pagamento possíveis e seguras para que o certame se mostre viável e atraia o maior número de interessados.

4.4.1. A opção pela não exigência de garantia da proposta, conforme disposto art. 58 da Lei nº 14.133/2021, visa atrair o maior número possível de interessados uma vez que os riscos do descompromissos de possíveis interessados teria um efeito negativo relativamente baixo.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, pelo sistema LICITANET, nos termos da Lei nº 14.133/2021, a modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bem imóvel do patrimônio da autarquia, e a decisão até o momento é pela alienação a título oneroso, não se enquadrando nas hipóteses de licitação dispensada, art. 76, I, "a" a "j", da referida lei.

5.2. O leilão será realizado por meio da plataforma LICITANET, uma vez que o Compras.gov.br não dispõe de ferramenta para este procedimento. Em consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas, com o filtro: leilão a receber/recebendo propostas, encontramos 15 processos como resultado, conforme figura abaixo, realizados em sua grande maioria por plataformas do setor privado.



5.3. A tentativa de alienação por meio de venda tem como característica a liquidez moderada, conforme disposto na avaliação de mercado precedente e à atual avaliação de mercado.

5.4. Em função das características do imóvel, principalmente por sua localidade, o CREMESE visando atrair interessados, optou por oportunizar o pagamento parcelado do valor do saldo após o pagamento do valor do sinal do imóvel.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Alienação a título oneroso, de imóvel de propriedade da Conselho Regional de Medicina do Estado de Sergipe - CREMESE, por meio de leilão nas condições estabelecidas no edital.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A presente licitação visa a alienação a título oneroso de apenas um imóvel:

ITEM	CIDADE	TIPO	ÁREA /M2	DESCRIÇÃO	BAIRRO	VALOR MÍNIMO	SITUAÇÃO
1	Aracaju	Sala comercial	33,80 m2	Imóvel correspondente à sala nº 216, localizada no segundo andar do Edifício Oviedo Teixeira.	Centro	R\$ 62.000,00	Desocupado

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 62.000,00

8.1. Foi realizado laudo de avaliação pela empresa Silva Edificações Ltda., CNPJ nº 44.532.592 /0001-68, onde consta no item 7.6 o valor de mercado R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei nº 14.133 /21, o planejamento da compra (no caso, da alienação) deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala. Considerando a natureza do presente objeto, não se verifica a possibilidade de parcelamento da solução por se tratar de um único imóvel.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não existe contratação correlata ou interdependente para providências preliminares.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, por não se tratar de uma aquisição. No entanto, a licitação já estava prevista na programação de atividades do setor de compras para o ano de 2025, conforme dados contidos no item 2 deste ETP.

11.2. Foram feitas duas tentativas de alienação por meio das Concorrências nº 1 e 2/2023, que resultaram desertas. Esta será a primeira tentativa de alienação por meio de leilão sob a égide da Lei nº 14.133/2021.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. São vários os benefícios a serem alcançados com a alienação do bem ocioso, dentre alguns podemos citar:

- a) evitar os riscos decorrentes da ociosidade, no caso, ações de vandalismo, invasões e ocupações irregular. No caso em tela, sempre será necessário o monitoramento em relação a este ponto mesmo se tratando de um imóvel inserido em condomínio.
- b) evitar o dispêndio de recursos em relação a pagamento de taxa condominial. A alienação possibilita a tornar líquido o valor de mercado, reinvestindo em outras necessidades da autarquia proporcionando maior eficiência na utilização dos recursos públicos.
- c) evitar o dispêndio com manutenção, uma vez que a sua ausência pode ocasionar danos estruturais, problemas hidráulicos e elétricos, bem como à infestação de pragas e insetos, tornando-o impróprios para uso no futuro.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Fazer uma verificação preliminar do imóvel com registro fotográfico antes da entrega da posse ao futuro proprietário.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não existe impactos ambientais negativos decorrentes deste processo licitatório, visto que o novo proprietário estará garantindo que o imóvel cumpra sua missão social ao fazer o seu uso regularmente, garantindo a manutenção da unidade predial.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar o bem imóvel mencionado na tabela do item 7 deste ETP, devendo as demais regras necessárias ao certame constarem nos artefatos que serão anexados posteriormente.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARIA DA CONCEICAO PEREIRA LEMOS

Membro da comissão de contratação