



EDITAL

SECRETARIA ESTADUAL DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E IRRIGAÇÃO

COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo nº 17/1584-0000271-0

CONCORRÊNCIA N.º 013/2017

**ALIENAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO E BENFEITORIAS) DA
FILIAL DE PASSO FUNDO**

A Companhia Estadual de Silos e Armazéns - CESA, estabelecida em Porto Alegre, na Avenida Praia de Belas, 1768, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.952.043/0001-95, através da Comissão Permanente de Licitação, torna público para conhecimento dos interessados que venderá na modalidade **CONCORRÊNCIA DO TIPO MELHOR PREÇO**, regida pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações posteriores, e ainda, em conformidade com os termos e condições do presente Edital, o imóvel (terreno e benfeitorias) de sua propriedade localizados na cidade de Passo Fundo, neste Estado, que se encontra descritos e caracterizados adiante.

Os envelopes de Habilitação - nº 001 e Proposta - nº 002 serão recebidos **IMPRETERIVELMENTE** até às 15:00 horas do dia 16 de outubro de 2017, no endereço supracitado, no 2º andar do edifício Sede da Companhia, quando será dado início à abertura da documentação.

1 - DO OBJETO

1.1- Constitui objeto deste Edital a venda conjunta dos imóveis e de direitos sobre bem imóvel, terrenos e benfeitorias, localizados na Comarca de Passo Fundo, neste Estado, identificados no item 1.1.1, *infra*, cujas áreas somadas totalizam aproximadamente 29.515,22 m² (vinte e nove mil quinhentos e quinze vírgula vinte e dois metros quadrados), com entrada principal pela Avenida Brasil Leste, 679, na Cidade de Passo Fundo/RS, sobre o qual se acham construídos (1) silos elevados (2) moegas rodoviárias, (3) estação de pesagem rodoviária, (4) central de beneficiamento, (5) centro administrativo, (6) refeitório, (7) subestação transformadora de força, (8) guarita de controle e (9) residência.

1.1.1 - Os imóveis e os direitos sobre imóvel, objetos deste Edital de venda, referidos no item 1.1, *supra*, são:

1.1.1.1 – **DOS TERRENOS.** Os terrenos se apresentam no mesmo nível dos logradouros para os quais entestam, exibindo topografia plana ao longo de sua extensão, tendo sido neste item discriminados e agrupados, segundo as suas localizações, em quatro módulos (A, B, C e D) que, por sua vez, foram distribuídos em duas áreas (Área I e Área II) para a perfeita identificação do objeto deste Edital.

MÓDULO A: A propriedade e a posse sobre 06 (seis) terrenos objetos das Matrículas nºs 27957, 27958, 28018, 28352, 29378 e 29379 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, neste Estado, que conformam um todo maior com área de 15.688,00m², de formato regular, cujas confrontações estão descritas nas respectivas matrículas.

	MATRÍCULA Nº	ÁREA
1	27957	7.200,00 m ²
2	27958	2.400,00 m ²
3	28018	1.844,00 m ²
4	28352	1.844,00 m ²
5	29378	1.800,00 m ²
6	29379	600,00 m ²
	TOTAL	15.688,00 m²

MÓDULO B: A propriedade e a posse sobre 07 (sete) terrenos objetos das Matrículas nºs 28351, 27954, 28350, 29377, 27956, 29375 e 29376 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, neste Estado, que conformam um todo maior com área total de **7.460,93 m²**, de formato irregular, cujas confrontações estão descritas nas respectivas matrículas.

	MATRÍCULA Nº	ÁREA
1	28351	600,00 m ²
2	27954	2.400,00 m ²
3	28350	600,00 m ²
4	29377	1.800,00 m ²
5	27956	860,93 m ²
6	29375	600,00 m ²
7	29376	600,00 m ²
	TOTAL	7.460,93 m²

MÓDULO C: A propriedade e a posse sobre o terreno objeto da Matrícula nº 27955 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, neste Estado, com área de **1.486,11 m²**, de formato irregular, cujas confrontações estão descritas na respectiva matrícula.

	MATRÍCULA Nº	ÁREA
1	27955	1.486,11 m ²

MÓDULO D: A posse e os direitos ao reconhecimento do domínio sobre uma área de aproximadamente **4.880,18 m²**, de formato irregular, sobre a qual a Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA exerce posse mansa, pacífica, ininterrupta, sem oposição, com animo de dona, há mais de 20 anos, cuja propriedade pende de regularização para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Dita área encontra-se localizada *intra muros* dentro do todo maior de propriedade da CESA, delimitada fisicamente por marcos e cercas consolidadas há mais de duas décadas. Sobre essa área pende discussão judicial nos autos da Ação de Reintegração de Posse, Processo Cível nº 021/1.15.0015501-4, promovida pelo Espólio de José Gasparetto contra a Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA.

Tomando-se como referência os registros do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, bem como as localizações físicas dos imóveis descritos neste item, encontram-se eles fisicamente agrupados em duas áreas, aqui identificadas como ÁREA I e ÁREA II, ambas de formato regular, as quais se acham atualmente fisicamente unificadas juntamente com a área da projeção da Rua Paissandu, esta última que não integra o objeto deste Edital. A ÁREA I é integrada pelos imóveis que conformam o Módulo A, *supra* discriminados, e a ÁREA II é integrada pelos imóveis que conformam os Módulos B, C e D, igualmente descritos neste item. Entre a ÁREA I e a ÁREA II encontra-se a área que corresponde à projeção da Rua Paissandu, que não é objeto da venda por este Edital, e que limita os terrenos das matrículas nºs 27958, 29378 e 29379 do Módulo A, e das matrículas nºs 28351, 27954, 28350 e 29377 do Módulo B.

A totalidade das áreas dos imóveis objetos deste Edital é de aproximadamente 29.515,22 m².

MÓDULO	ÁREA
MÓDULO A:	15.688,00 m ²
MÓDULO B:	7.460,93 m ²
MÓDULO C:	1.486,11 m ²
MÓDULO D:	4.880,18 m ²
TOTAL	29.515,22 m²

1.1.1.2 – DAS BENFEITORIAS.

Sobre os imóveis referidos nos Módulos A, B, C e D, *supra* descritos, foram construídas as benfeitorias discriminadas neste subitem, que constituem a unidade da Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA, com sua entrada principal pela Avenida Brasil Leste, 679, na Cidade de Passo Fundo/RS.

As Benfeitorias são compostas por silos elevados para a armazenagem de 9.500 toneladas de grãos, bem como melhoramentos, conforme abaixo, que somam 5.099,50 m² de área construída:

Silos elevados: 4.276,55 m²

Moegas rodoviárias: 176,22 m²

Estação de Pesagem Rodoviária: 126,58 m²

Guarita de Controle: 3,14 m²

Central de Beneficiamento: 164,82 m²

Subestação Transformadora de força: 44,95 m²

Centro Administrativo: 182,48 m²

Refeitório: 72,50 m²

Residência: 52,26 m²

O local onde estão localizados os terrenos e benfeitorias é dotado dos seguintes benefícios urbanos: energia elétrica, rede de água, rede de telefone, serviços de correio, pavimentação asfalto e iluminação pública. Trata-se de Zona de Ocupação Mista, segundo as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação de Solo do Plano Diretor da Prefeitura da cidade de Passo Fundo - RS. A região apresenta uma ocupação heterogênea, caracterizada por residências familiares e comércio.

1.2- Os bens serão alienados *ad corpus*, no estado de conservação e regularidade que se encontram, entendendo-se que o ARREMATANTE, examinou-os antes da arrematação, não cabendo qualquer reclamação posterior.

1.3 - O imóvel terá a vistoria franqueada no período de 02 a 11 de outubro de 2017, em dias úteis, no horário das 14hs às 17hs, devendo ocorrer agendamento prévio, com antecedência mínima de 03 (três) dias, com o Sr. Artur Neves Dariano pelo telefone (51) 3076.49.01, ou pelo e-mail **arturdariano@cesa.rs.gov.br**.

1.4 - A vistoria é facultativa, portanto, não é obrigatória para fins de participação no certame, mas o ARREMATANTE não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem, cabendo, portanto, a verificação, pelo interessado, no ato da vistoria.

1.5 - O certame será realizado, na data prevista, independentemente da ocorrência ou não da vistoria pelo interessado.

1.6 - Depois da lavratura da Ata de Sessão Pública, a licitante não poderá desistir da compra.

2 – DA PARTICIPAÇÃO:

2.1- Poderão participar da presente concorrência, pessoas físicas ou jurídicas que atenderem a todas as exigências constantes deste Edital e seus anexos.

2.2- Não poderão participar da presente concorrência a licitante que:

a) Tenha sido declarado inidôneo por órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal, ou do Distrito Federal;

b) Que se encontre sob falência, concurso de credores, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação, ou insolvência civil.

2.3- Caso constatada, ainda que posteriormente, qualquer situação irregular relativa à PARTICIPAÇÃO, a empresa licitante será desqualificada, ficando esta e seus representantes incursos nas sanções previstas no artigo 90 da lei 8.666/1993;

2.4 – A participação na presente licitação implica para a licitante a aceitação plena e irrevogável de todos os termos, cláusulas e condições constantes neste edital e em seus anexos, a observância dos preceitos legais e regulamentais em vigor, e a responsabilidade pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do processo.

3- DA HABILITAÇÃO:

3.1- A documentação referente à habilitação deverá ser apresentada em envelope fechado e indevassável (Envelope nº 001), contendo a documentação abaixo relacionada:

3.2 – Tratando-se de licitante pessoa física:

- a) Cópia autenticada em Cartório do Documento de identidade;
- b) Cópia autenticada em Cartório do CPF.

3.3 – Tratando-se de licitante pessoa jurídica:

a) Cópia autenticada em Cartório da Cédula de identidade ou documento equivalente do representante legal ou procurador do licitante;

b) **Sócio, proprietário, dirigente ou assemblado:** deverá apresentar cópia autenticada em Cartório do Estatuto ou Contrato Social juntamente com a(s) alteração(ões) que comprove(m) sua capacidade de representação legal, com poderes para se manifestar pela empresa, dar declarações, receber intimação, interpor e renunciar a recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame, em nome do licitante;

c) **Procurador:** deverá apresentar instrumento público ou particular de mandato (Procuração) original ou cópia autenticada em Cartório, outorgando expressamente poderes para se manifestar pela empresa, dar declarações, receber intimação, interpor e renunciar a recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame.

3.4- Não será admitida a participação de um mesmo representante legal para mais de um(a) licitante.

3.5 - Externamente, o envelope entregue pelo licitante ou seu representante legal deverá conter:

À

Companhia Estadual de Silos e Armazéns - CESA

Comissão Permanente de Licitação

Av. Praia de Belas, 1768 - Porto Alegre/RS

CONCORRÊNCIA N.º 013/2017

Envelope n.º 001 - HABILITAÇÃO

OBJETO: Alienação do imóvel (terreno e benfeitorias) da filial de Passo Fundo

Nome e CNPJ ou CPF do Proponente

4- DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DA LICITAÇÃO E DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS.**4.1 - Da Proposta:**

4.1.1 - A proposta deverá estar assinada pelo licitante ou seu representante legal, redigida em português de forma clara, não podendo ser manuscrita e nem conter rasuras ou entrelinhas, colocada em envelope fechado e indevassável.

4.1.2 - Internamente, o envelope entregue pelo licitante ou seu representante legal deverá conter:

a) Proposta preenchida e assinada com firma reconhecida em cartório, conforme item 4.1;

b) Procuração se for o caso;

c) Prazo mínimo de validade da proposta de 60 (sessenta) dias, a contar da data designada para a entrega dos envelopes desta concorrência. Se na proposta não constar o prazo de validade, subentende-se como 60 (sessenta) dias.

4.1.3 - Externamente, o envelope entregue pelo licitante ou seu representante legal deverá conter:

À

Companhia Estadual de Silos e Armazéns - CESA

Comissão Permanente de Licitação

Av. Praia de Belas, 1768 - Porto Alegre/RS

CONCORRÊNCIA N.º 013/2017

Envelope n.º 002 - PROPOSTA

OBJETO: Alienação do imóvel (terreno e benfeitorias) da filial de Passo Fundo

Nome e CNPJ ou CPF do Proponente

5 - DA DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**5.1 - Serão desclassificadas as propostas que:**

5.1.1 - Não estiverem total e corretamente preenchidas;

5.1.2 - Forem apresentadas sem assinatura e se for o caso, desacompanhada de procuração;

5.1.3 - Tenham preço ou condições inferiores ao estabelecido no item 6;

5.1.4 - Condicionem suas ofertas ou preços previstos neste Edital, a outras propostas ou fatores também não estabelecidos;

5.1.5 - Contenham divergências de números, dados ou valores, bem como rasuras, borrões, emendas ou entrelinhas.

6- DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:

6.1 - O **PREÇO MÍNIMO** para a venda do conjunto dos imóveis que configuram o objeto deste Edital será de **R\$ 22.991.000,00** (Vinte e dois milhões e novecentos e noventa e um mil reais), com base na avaliação realizada pela empresa MOREIRA & ANDRADE LTDA ME, Processo Administrativo nº 17/1584-0000026-2.

6.2 - FORMA DE PAGAMENTO:

6.2.1 – ENTRADA: Após a homologação do resultado, a entrada, do valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total, sendo esta a quantia exata de R\$, deverá ser paga pelo licitante vencedor no máximo em até 05 (cinco) dias após a convocação a lhe ser efetuada pela CESA, e mediante a assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

6.2.2 – SALDO: O saldo do preço, deverá ser pago pelo licitante em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, de R\$, sendo que a última parcela deverá ser paga, quando da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda. O licitante vencedor será informado pela CESA com 05 (cinco) dias de antecedência para a outorga da Escritura Pública, que somente será entregue com a quitação plena do contrato.

6.2.3 – O valor do SALDO será reajustado monetariamente a partir da data de assinatura do contrato, pela variação do **INPC**, ou índice que vier a substituí-lo, na menor periodicidade permitida pela legislação em vigor.

6.2.4 – No caso de impontualidade nos pagamentos, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, sobre os valores em atraso serão cobrados, por dia de atraso e enquanto perdurar a mora, juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) e multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor atualizado do débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de prejuízos e despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios.

7- DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

7.1. A venda será “*ad corpus*”, considerando todos os imóveis descritos no item 1, supra, ressalvada a área que corresponde à projeção da Rua Paissandu – acrescida de eventuais benfeitorias e construções. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões / descrições dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do arrematante.

7.2. O imóvel será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, ficando a cargo e ônus do arrematante a averbação de áreas e/ou regularização documental da propriedade, bem como quaisquer providências, de quaisquer naturezas, sub-rogando-se o arrematante em todos os direitos e obrigações da Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA sobre ditos imóveis, não cabendo reclamações por vícios redibitórios.

7.3. O Arrematante não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos.

7.4. No contrato de compromisso de compra e venda e na escritura definitiva ficará convencionado entre as partes que a CESA não será responsabilizada por eventual evicção (art. 448 do Código Civil).

8 - DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

8.1 - As propostas dos licitantes habilitados, apresentadas de acordo com as especificações deste edital, serão julgadas pela **MAIOR OFERTA** e classificadas pela ordem decrescente dos preços.

8.2 - Em caso de empate, após obedecidos todos os critérios do parágrafo 2º do artigo 3º da Lei n.º 8.666/93, a classificação final será decidida por sorteio, de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 45º, do mesmo diploma legal.

8.3 - O sorteio será realizado em ato público, para o qual todos os licitantes classificados serão convocados.

9 - DAS PENALIDADES

9.1 - O licitante vencedor, após o recebimento da convocação, deverá apresentar-se para a assinatura do termo de contrato num prazo máximo

de 5 (cinco) dias sob pena de decair de seus direitos oriundos do processo licitatório, adjudicando-se o objeto licitatório, assim, na forma estabelecida no § 2.º do Artigo 64 da Lei n.º 8.666/93.

9.2 – A licitante que desistir ou retirar a proposta apresentada, ficará sujeita as seguintes sanções:

- a)** Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total da proposta;
- b)** Impedimento de licitar e contratar com a CESA, pelo prazo de até dois anos sem prejuízo de aplicação do item “a”.

9.3 – A multa prevista poderá ser cumulativa com as demais sanções, conforme previstas no §2º do artigo 87 da Lei 8.666/1993.

9.4 - A recusa injusta do licitante proponente em assinar o Contrato, dentro do prazo estabelecido pela CESA, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas.

10 - DA TRANSFERÊNCIA DO OBJETO DA LICITAÇÃO

10.1 - Transcorrido o prazo legal, sem que tenha havido a interposição de recursos, a CESA convocará o vencedor para dentro de 5 (cinco) dias úteis, assinar o contrato de promessa de compra e venda.

O pagamento da proposta vencedora se dará na forma prevista no item 6.2, *supra*.

10.2 - Esse prazo poderá ser prorrogado, uma única vez, e por igual período, quando solicitado durante o seu transcurso pela parte, e desde que ocorra motivo justificado, aceito pela Comissão Permanente de Licitação.

10.3 - É facultado a CESA, convocar os licitantes remanescentes, quando o primeiro colocado não assinar o Contrato no prazo e condições estabelecidas, na ordem de classificação, para que o façam em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços, ou revogar a licitação, independente das cominações previstas neste Edital.

10.4 – O licitante vencedor do certame será imitido na posse precária dos bens que são objeto desta licitação, após a comprovada integralização de mais de 55% do valor da arrematação.

10.5 – Caso o licitante vencedor do certame pretenda antecipar parcelas vincendas, deverá observar a ordem inversa de pagamento, ou seja, da última para a penúltima parcela e assim por diante.

10.6 - A transmissão definitiva da posse do imóvel ocorrerá com a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda vide item 6.2.2.

11 – RECURSOS

11.1 - De todos os atos praticados no curso do procedimento licitatório caberá recurso nos termos do que dispõe o Artigo 109 da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

11.2 - Na ausência de recursos ou após o julgamento dos recursos eventualmente interpostos, o objeto licitado será adjudicado ao licitante declarado vencedor, estando o resultado final da licitação sujeito à homologação pela Autoridade Superior competente, que analisará a conveniência e oportunidade da contratação e a legalidade dos atos praticados.

11.3 - Havendo desistência expressa de todos os licitantes em recorrer de determinado ato ou decisão referentes a presente licitação, não será aberto o prazo recursal previsto no art. 109, inciso I, da Lei nº 8.666/93.

12 - DAS OUTRAS DISPOSIÇÕES

12.1 - A apresentação dos envelopes por parte do licitante implica na total concordância com as condições do Edital de Licitação e com as cláusulas constantes na Minuta do Termo de Contrato.

12.2- É facultado a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO, em qualquer fase da presente licitação, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução deste procedimento, ou solicitar esclarecimentos adicionais aos licitantes, que deverão ser satisfeitos no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

12.3- É facultado a CESA, revogar ou anular por sua própria iniciativa, parcialmente ou em sua totalidade a presente licitação, sem que com isto assista aos licitantes reclamações ou indenizações a qualquer título.

12.4- A participação nesta licitação obriga de parte dos proponentes, ao pleno conhecimento e aceitação de todas as condições constantes do Edital e Minuta do Termo de Contrato, que farão parte do Contrato definitivo, independente de transcrição.

12.5- Os casos omissos, bem como qualquer dúvida, serão resolvidos pela COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO, que se valerá dos dispositivos legais inerentes às licitações.

12.6- O licitante deverá examinar detidamente as disposições contidas neste Edital e seus anexos, pois a simples participação no certame implica aceitação incondicional de seus termos, bem como, representa o

conhecimento integral do objeto em Licitação, não sendo aceita alegação de desconhecimento de qualquer pormenor.

12.7- A CESA reserva a si o direito de revogar a presente Licitação por razões de interesse público ou anulá-la, no todo ou em parte, por vício ou ilegalidade, bem como prorrogar o prazo para abertura da sessão.

12.8- Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relacionadas com este Edital, o licitante deve se subordinar ao **Foro da Comarca de Porto Alegre**, com exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

13 - DAS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

13.1– O Edital e seus anexos podem ser obtidos gratuitamente através da internet no endereço eletrônico www.cesa.rs.gov.br;

13.2 – Qualquer alteração que importe em modificação dos termos deste Edital, ou de seus anexos, será comunicada pelos mesmos meios de divulgação inicial, sendo de inteira responsabilidade dos licitantes, acompanhar o andamento da licitação e as eventuais alterações no Edital;

13.3 - Os interessados poderão obter informações complementares e esclarecimentos sobre a licitação através do e-mail cpl@cesa.rs.gov.br ou junto a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES, por escrito e protocolado, na Avenida Praia de Belas, n.º 1768, em Porto Alegre/RS, de Segunda-feira a Sexta-feira, das 8:00 h às 12:00 h e das 13:30 h às 17:30h.

14 - DOS ANEXOS

Fazem parte deste edital os seguintes anexos:

ANEXO I	Minuta do contrato
ANEXO II	Planta de localização e situação

Porto Alegre, 13 de setembro de 2017.

Cláudio Cava Corrêa
Diretor Presidente da CESA.

**ANEXO I
MINUTA DO CONTRATO**

Minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda da filial localizada na cidade de Passo Fundo-RS, da **Companhia Estadual de Silos e Armazéns- CESA** e _____

COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS - CESA, sociedade de economia mista, vinculada à **Secretaria Estadual da Agricultura, Pecuária e Irrigação**, com sede na Avenida Praia de Belas, nº 1768, em Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92952043/0001-95, neste ato representada pelo Sr. **Cláudio Cava Corrêa** - Diretor-Presidente, brasileiro, casado, inscrito no RG sob o nº 1002007803 e no CPF sob o nº 178.947.860-04, residente e domiciliado em Porto Alegre, RS, doravante denominada simplesmente de **COMPROMITENTE**, e do outro lado, _____, neste ato representada Sr. _____ (cargo), _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), CPF nº _____, cédula identidade civil nº _____, residente e domiciliado à Rua _____, na cidade de _____, doravante denominado simplesmente **COMPROMISSÁRIO**, tendo em vista o resultado da **CONCORRÊNCIA 013/2017**, declaram ter justo e contratado o presente COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA do imóvel de propriedade da CESA, localizado na cidade de Passo Fundo, RS, em conformidade com o Edital de CONCORRÊNCIA nº 013/2017, constante do **processo administrativo n.º 17/1584-0000271-0**, que se rege pelas disposições contidas na Lei 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, pelos termos da proposta e de acordo com as cláusulas e condições a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes, a saber:

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA: 1.1- Constitui objeto deste Edital a venda conjunta dos imóveis e de direitos sobre bem imóvel, terrenos e benfeitorias, localizados na Comarca de Passo Fundo, neste Estado, identificados no item 1.1.1, *infra*, cujas

áreas somadas totalizam aproximadamente 29.515,22 m² (vinte e nove mil quinhentos e quinze vírgula vinte e dois metros quadrados), com entrada principal pela Avenida Brasil Leste, 679, na Cidade de Passo Fundo/RS, sobre o qual se acham construídos (1) silos elevados (2) moegas rodoviárias, (3) estação de pesagem rodoviária, (4) central de beneficiamento, (5) centro administrativo, (6) refeitório, (7) subestação transformadora de força, (8) guarita de controle e (9) residência.

1.1.1 - Os imóveis e os direitos sobre imóvel, objetos deste Edital de venda, referidos no item 1.1, *supra*, são:

1.1.1.1 – DOS TERRENOS. Os terrenos se apresentam no mesmo nível dos logradouros para os quais entestam, exibindo topografia plana ao longo de sua extensão, tendo sido neste item discriminados e agrupados, segundo as suas localizações, em quatro módulos (A, B, C e D) e duas áreas (Área I e Área II), para a perfeita identificação do objeto deste Edital.

MÓDULO A: A propriedade e a posse sobre 06 (seis) terrenos objetos das Matrículas nºs 27957, 27958, 28018, 28352, 29378 e 29379 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, neste Estado, que conformam um todo maior com área de 15.688,00m², de formato regular, cujas confrontações estão descritas nas respectivas matrículas.

	MATRÍCULA Nº	ÁREA
1	27957	7.200,00 m ²
2	27958	2.400,00 m ²
3	28018	1.844,00 m ²
4	28352	1.844,00 m ²
5	29378	1.800,00 m ²
6	29379	600,00 m ²
	TOTAL	15.688,00 m²

MÓDULO B: A propriedade e a posse sobre 07 (sete) terrenos objetos das Matrículas nºs 28351, 27954, 28350, 29377, 27956, 29375 e 29376 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, neste Estado, que conformam um todo maior com área total de **7.460,93 m²**, de formato irregular, cujas confrontações estão descritas nas respectivas matrículas.

	MATRÍCULA Nº	ÁREA
1	28351	600,00 m ²
2	27954	2.400,00 m ²
3	28350	600,00 m ²
4	29377	1.800,00 m ²

5	27956	860,93 m ²
6	29375	600,00 m ²
7	29376	600,00 m ²
	TOTAL	7.460,93 m²

MÓDULO C: A propriedade e a posse sobre o terreno objeto da Matrícula nº 27955 do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, neste Estado, com área de **1.486,11 m²**, de formato irregular, cujas confrontações estão descritas nas respectivas matrículas.

	MATRÍCULA Nº	ÁREA
1	27955	1.486,11 m ²

MÓDULO D: A posse e os direitos ao reconhecimento do domínio sobre uma área de aproximadamente **4.880,18 m²**, de formato irregular, sobre o qual a Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA exerce posse mansa, pacífica, ininterrupta, sem oposição, com animo de dona, há mais de 20 anos, cuja propriedade pende de regularização para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Dita área encontra-se localizada *intra muros*, delimitada fisicamente por marcos e cercas consolidadas há mais de duas décadas. Sobre essa área pende discussão judicial nos autos da Ação de Reintegração de Posse, Processo Cível nº 021/1.15.0015501-4, promovida por Espólio de José Gasparetto contra a Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA.

Tomando-se como referência os registros do Registro de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, bem como as localizações físicas dos imóveis descritos neste item, encontram-se eles agrupados em duas áreas, aqui identificadas como ÁREA I e ÁREA II, ambas de formato regular, as quais se acham atualmente fisicamente unificadas juntamente com a área da projeção da Rua Paissandu, esta última que não integra o objeto deste Edital. A ÁREA I é integrada pelos imóveis que conformam o Módulo A, *supra* discriminados, e a ÁREA II é integrada pelos imóveis que conformam os Módulos B, C e D, igualmente descritos neste item. Entre a ÁREA I e a ÁREA II encontra-se a área que corresponde à projeção da Rua Paissandu, que não é objeto da venda por este Edital, e que limita os terrenos das matrículas nºs 27958, 29378 e 29379 do Módulo A, e das matrículas nºs 28351, 27954, 28350 e 29377 do Módulo B.

A totalidade das áreas dos imóveis objetos deste Edital é de aproximadamente 28.855,04 m²,

MÓDULO	ÁREA
MÓDULO A:	15.688,00 m ²
MÓDULO B:	7.460,93 m ²
MÓDULO C:	1.486,11 m ²
MÓDULO D:	4.880,18 m ²
TOTAL	29.515,22 m²

1.1.1.2 – DAS BENFEITORIAS.

Sobre os imóveis referidos nos Módulos A, B, C e D, *supra* descritos, foram construídas as benfeitorias discriminadas neste subitem, que constituem a unidade da Companhia Estadual de Silos e Armazéns S/A – CESA, com sua entrada principal pela Avenida Brasil Leste, 679, na Cidade de Passo Fundo/RS.

As Benfeitorias são compostas por silos elevados para a armazenagem de 9.500 toneladas de grãos, bem como melhoramentos, conforme abaixo, que somam 5.099,50 m² de área construída:

Silos elevados: 4.276,55 m²

Moegas rodoviárias: 176,22 m²

Estação de Pesagem Rodoviária: 126,58 m²

Guarita de Controle: 3,14 m²

Central de Beneficiamento: 164,82 m²

Subestação Transformadora de força: 44,95 m²

Centro Administrativo: 182,48 m²

Refeitório: 72,50 m²

Residência: 52,26 m²

O local onde estão localizados o terreno e benfeitorias é dotado dos seguintes benefícios urbanos: energia elétrica, rede de água, rede de telefone, serviços de correio, pavimentação asfalto e iluminação pública. Trata-se de Zona de Ocupação Mista, segundo as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação de Solo do Plano Diretor da Prefeitura da cidade de Passo Fundo - RS. A região apresenta uma ocupação heterogênea, caracterizada por residências familiares e comércio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel encontrar-se-á livre e desembaraçado de quaisquer gravames e ônus reais, fiscais e judiciais no momento da assinatura da escritura pública de compra e venda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **COMPROMITENTE** se compromete a obter todas as certidões necessárias à outorga da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo final das parcelas vincendas, a contar desta data.

DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

CLÁUSULA SEGUNDA: Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **COMPROMITENTE** promete vender ao **COMPROMISSÁRIO**, e este a dela comprar, o bem imóvel identificado na Cláusula Primeira, pelo preço total e ajustado de R\$ _____, (_____), observada a seguinte forma de pagamento:

- 1 – ENTRADA:** O **COMPROMISSÁRIO** paga neste ato o valor de R\$ _____ (_____), que corresponde à 25 % (vinte e cinco por cento) do preço total devido, mediante depósito bancário, na conta corrente titulada pela **COMPROMITENTE**, abaixo discriminada, ou outra forma que venha a ser indicada pela **COMPROMITENTE**, cuja quitação se sujeita à efetiva comprovação.

Dados da conta bancária:

Titular: Companhia Estadual de Silos e Armazéns – CESA

Banco:

Agência:

- 2 – SALDO:** O saldo do preço, em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ _____ (_____), e a última parcela, quando da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, mediante depósito bancário, ou outra forma que venha a ser indicada pela **COMPROMITENTE**.

A **COMPROMITENTE** determinará, dentro de tal prazo, a data exata da outorga da Escritura Pública, devendo o licitante vencedor realizar o pagamento do saldo do preço. O licitante vencedor será informado pela CESA com 05 (cinco) dias de antecedência para efetuar o pagamento e receber a Escritura Pública, que será entregue na quitação plena do contrato.

- 3 – O valor do SALDO será reajustado monetariamente a partir da data de assinatura do contrato, pela variação do **INPC**, ou índice que vier a substituí-lo, na menor periodicidade permitida pela legislação em vigor.
- 4 – Os pagamentos deverão ser realizados diretamente à **Companhia Estadual de Silos e Armazéns – CESA**. Sendo admitido pela **COMPROMITENTE** o pagamento com cheque, uma vez comprovada a compensação bancária pela Tesouraria da CESA, será emitido o respectivo recibo de quitação.

DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

CLÁUSULA TERCEIRA (DA MORA): No caso de impontualidade nos pagamentos, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, sobre os valores em atraso serão cobrados, enquanto perdurar a mora, juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês) e multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor atualizado do débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de prejuízos e despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **COMPROMISSÁRIO**, uma vez rescindido o contrato, ficará obrigado a devolver imediatamente os bens objeto deste à **COMPROMITENTE**, nas condições em que o recebeu e ainda com todas as benfeitorias que eventualmente tiver acrescido aos mesmos, sem direito a qualquer tipo de indenização.

CLÁUSULA QUARTA (INADIMPLENTO ABSOLUTO): Persistindo o não pagamento do preço pelo **COMPROMISSÁRIO**, e não mais tolerando a **COMPROMITENTE** a mora do mesmo, poderá esta optar pela rescisão contratual por culpa daquele, ou realizar a execução compulsória do contrato, exigindo o pagamento do saldo impago, a seu exclusivo critério.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de rescisão contratual, retornarão as partes ao estado anterior à avença, liberando-se a **COMPROMITENTE** de qualquer compromisso com o **COMPROMISSÁRIO**. Nesse caso, pagará o **COMPROMISSÁRIO** a **COMPROMITENTE** multa rescisória equivalente a 30% do valor total do preço atualizado do contrato, bem como responderá pelas perdas e

danos decorrentes do inadimplemento, sujeitando-se, ainda, às penalidades administrativas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **COMPROMISSÁRIO**, uma vez rescindido o contrato, ficará obrigado a devolver imediatamente os bens objeto deste à **COMPROMITENTE**, nas condições em que o recebeu e ainda com todas as benfeitorias que eventualmente tiver acrescido aos mesmos, sem direito a qualquer tipo de indenização.

DEMAIS CONDIÇÕES

CLÁUSULA QUINTA: A venda do imóvel é “*ad corpus*” – acrescida de eventuais benfeitorias e construções. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do **COMPROMISSÁRIO**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, ficando a cargo e ônus do **COMPROMISSÁRIO** a averbação de áreas e/ou regularização documental da propriedade, não cabendo reclamações por vícios redibitórios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **COMPROMISSÁRIO** será imitado na posse precária dos bens que são objeto desta licitação, após a comprovada integralização de mais de 55% do valor da arrematação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso o **COMPROMISSÁRIO** pretenda antecipar parcelas vincendas, deverá observar a ordem inversa de pagamento, ou seja, da última para a penúltima parcela e assim por diante.

PARÁGRAFO QUARTO: A transmissão definitiva da posse do imóvel ocorrerá com a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda vide **CLÁUSULA SEGUNDA, ITEM 2**.

CLÁUSULA SEXTA: O **COMPROMISSÁRIO** não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos, respondendo nos termos da legislação pátria, e a **COMPROMITENTE** não será responsabilizada por eventual evicção (art. 448 do Código Civil).

CLÁUSULA SÉTIMA: São de responsabilidade exclusiva do **COMPROMISSÁRIO**:

- a) Todas as custas, emolumentos e outras despesas decorrentes do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda, bem como as da escritura definitiva;

b) Todos os impostos, taxas, e contribuições de qualquer natureza, que incidam sobre os bens ora compromissados à venda e devidos a Órgãos Públicos, a partir da assinatura deste Contrato;

c) As despesas que se fizerem necessárias a averbação de obras civis existentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento e que por ventura não estejam devidamente averbadas no registro imobiliário competente.

d) A partir da data da assinatura do presente contrato de compromisso de compra e venda, o pagamento dos impostos federais, estaduais, municipais (urbanos e/ou rurais) será de inteira responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO**.

CLÁUSULA OITAVA: É vedado ao **COMPROMISSÁRIO** ceder ou, por qualquer forma, transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem prévia e expressa concordância, por escrito, da **COMPROMITENTE**.

CLÁUSULA NONA: O **COMPROMISSÁRIO** sujeita-se às seguintes penalidades:

A) Advertência, por escrito, com cópia para o cadastro da CESA se for o caso;

B) Multas sobre o valor total atualizado do Contrato, na forma prevista neste instrumento, sem prejuízo de cobrança de perdas e danos que venham a ser causadas.

C) Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com a CESA, por prazo de até 2 (dois) anos.

D) Declaração de inidoneidade para contratar com a Administração Pública Estadual, feita por Secretário de Estado, nos casos de falta grave, analisados e dimensionados pelo **COMPROMITENTE**, devendo ser publicada no Diário Oficial do Estado.

E) O contrato poderá ser rescindido conforme previsto no artigo 78 e seguintes da Lei Federal n.º 8.666/93, perdendo, o **COMPROMISSÁRIO**, o direito ao bem adquirido, com as penalidades previstas neste Contrato.

F) O **COMPROMISSÁRIO**, no caso de infração estará sujeito às penalidades e cominações previstas na lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA: O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: As partes elegem o Foro Central da cidade de Porto Alegre/RS, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente instrumento.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas (2) testemunhas instrumentais, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Porto Alegre, .. de de 2017.

**COMPANHIA ESTADUAL DE SILOS E ARMAZÉNS - CESA
COMPROMITENTE**

COMPROMISSÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



**ANEXO II
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO**

