

EDITAL DE CONVITE PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS NÃO VINCULANTES PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITALIA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no MF/CNPJ sob o nº 14.760.854.0001-80, inscrição imobiliária nº 034.487-7, CGA nº 039.413/001-74, com endereço na Av. Sete de Setembro, a 1.238, CEP 40.060-000, Campo Grande, Salvador – Ba, neste ato representado, pelo seu Diretor-Presidente **ANDREA GARZIERA**, italiano, nascido em Veneza no dia 18/07/1970, casado, cônsul honorário da Itália pela Bahia, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.777.324-16, com base nas deliberações internas estatutárias, torna público o presente Convite para Apresentação de Propostas Não Vinculantes para a aquisição de seu imóvel-sede, nos termos e condições a seguir estabelecidos.

1. DO IMÓVEL OBJETO DO CONVITE

1.1. Descrição: O objeto deste Convite é a alienação do imóvel de propriedade da ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITALIA, localizado no endereço Rua Sete de Setembro, 1238, Campo Grande, na cidade de Salvador/BA, com as seguintes características e confrontações, conforme levantamento topográfico realizado e assinatura dos seus confrontantes a ser registrado na matrícula:

- **Área Total do Terreno:** 3094,35m² (três mil e noventa e quatro vírgula trinta e cinco metros quadrados).
- **Área Construída:** 898,22m² (oitocentos e noventa e oito vírgula vinte e dois metros quadrados).
- **Matrícula:** Nº 58.648, Ficha 01F, CNM 011601.2.0058648-15, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador/BA.
- **Inscrição Imobiliária (IPTU):** 34487-7

1.2. Situação do Imóvel: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra ("as is"). A ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITALIA declara que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas, hipotecas, penhoras, dívidas fiscais, condominiais e trabalhistas, e que tomará as medidas necessárias para mantê-lo nesta condição até a data da lavratura da escritura pública de compra e venda. Eventuais pendências desconhecidas serão tratadas conforme a legislação aplicável.

1.3. Visitação: Os interessados poderão agendar visitas ao imóvel, (mediante agendamento prévio com a Secretaria da Associação), através de mensagens escritas via WhatsApp (71) 99199.1001 ou e-mail casadaitalia@gmail.com, no período compreendido entre **11/09/2025 e 27/10/2025**. A visitação é altamente recomendada e de responsabilidade do proponente, a fim de que possa verificar as condições e características do imóvel.

2. REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Poderão apresentar propostas neste Convite pessoas físicas ou jurídicas, individualmente ou em conjunto de empresas que preencham, os seguintes requisitos de qualificação:

2.1. Natureza: Estarão habilitadas a participar pessoas físicas ou jurídicas, individualmente ou em conjunto de empresas, independentemente do segmento de atuação, desde que comprovem capacidade econômico-financeira e técnica compatível com a complexidade e a dimensão do objeto.

2.2. Regularidade Jurídica, Fiscal e Financeira: a) Comprovação de regularidade jurídica e fiscal (ex: cópia do Contrato Social/Estatuto, Cópia do CNPJ, CNDs Federal, Estadual e Municipal, Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT). b) Comprovação de regularidade financeira e solidez, mediante apresentação de balanços patrimoniais dos 2 (dois) últimos exercícios sociais e, se for o caso, balancetes recentes, atestados por contador habilitado, que demonstrem capacidade de adimplir a transação.

2.3. Forma de Pagamento: As propostas enviadas com a forma de pagamento à vista serão analisadas de forma preferencial pela Diretoria e Comissão. Caso a proposta apresentada seja parcelada ou em permuta, esta já deverá apresentar as garantias bancárias ofertadas por banco de primeira linha, além da análise de hígidez e crédito pela Associação.

3. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

3.1. Prazo e Forma: As propostas deverão ser apresentadas em **envelope lacrado**, identificado externamente com o nome da proponente e a menção "PROPOSTA – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CASA D'ITÁLIA", ou enviadas por e-mail para casadaitalia@gmail.com com o assunto "PROPOSTA – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL CASA D'ITÁLIA", até às **18:00 horas do dia 27/10/2025**.

3.2. Conteúdo da Proposta: A proposta deverá ser redigida em português, em papel timbrado da proponente, devidamente assinada por seu representante legal, e conter obrigatoriamente:

- * **Carta de Apresentação:** Manifestando o interesse na aquisição do imóvel.
- * **Dados Completos da Proponente:** Razão Social, CNPJ, Endereço Completo, Telefone, E-mail, Nome e CPF/RG do(s) representante(s) legal(is) com poderes para assinar a proposta.
- * **Proposta de Preço:** O valor global ofertado para a aquisição do imóvel, expresso em moeda corrente nacional (Reais), em algarismos e por extenso.
- * **Condições de Pagamento:** Detalhamento da forma de pagamento proposta (à vista, parcelado, com sinal, etc.), com cronograma claro.
- * **Comprovação dos Requisitos (Item 2):** Todos os documentos e informações comprobatórios dos requisitos de qualificação e experiência exigidos no item 2 deste Edital.
- * **Declaração de Pleno Conhecimento:** Declaração de que o proponente teve acesso e pleno conhecimento do imóvel objeto da venda, inclusive por meio de visitaçã, e que aceita adquiri-lo "no estado em que se encontra".

4. DA ANÁLISE E SELEÇÃO PRELIMINAR DAS PROPOSTAS

4.1. Avaliação: A ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA designou uma Comissão Interna para analisar as propostas recebidas junto com a empresa de auditoria independente. A análise levará em consideração a adequação do proponente aos requisitos do Item 2, o valor financeiro ofertado e as condições de pagamento propostas, bem como o interesse estratégico da Associação.

4.2. Critérios de Avaliação (Não Exaustivos): * Conformidade com o perfil de atuação nacional e internacional e experiência comprovada (em caso de proposta de pagamento parcelado). * Maior valor global ofertado. * Condições de pagamento mais vantajosas para a Associação. * Capacidade financeira e solidez da proponente.



4.3. Processo de Seleção: A ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA poderá, a seu exclusivo critério: * Solicitar esclarecimentos ou informações adicionais aos proponentes. * Convidar os proponentes para reuniões de negociação. * Desclassificar propostas que não atendam aos requisitos deste Edital ou que sejam consideradas manifestamente inviáveis.

5. DO CARÁTER NÃO VINCULANTE DO CONVITE E RESERVA DE DIREITOS

5.1. Caráter Não Vinculante: O presente Convite para Apresentação de Propostas tem caráter **meramente exploratório e não vinculante** para a ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA. A ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA se reserva o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, **sem necessidade de justificativa**, aceitar uma ou recusar todas e qualquer propostas recebidas, independentemente do valor ou das condições apresentadas.

5.2. Inexistência de Direito Adquirido: A apresentação de propostas por parte dos interessados não confere a estes quaisquer direitos adquiridos ou expectativa de direito em relação à aquisição do imóvel, tampouco obriga a ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA a celebrar qualquer negócio jurídico com os interessados proponentes.

5.3. Reserva de Direitos da Associação: A ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA reserva-se o direito de: * Encerrar o presente processo a qualquer momento, sem que tal fato gere direito a qualquer indenização, ressarcimento ou compensação aos proponentes. * Retirar o imóvel de venda. * Prorrogar os prazos estabelecidos neste Edital. * Realizar novas chamadas de propostas ou modificar os termos deste Edital, comunicando tal fato aos interessados. * Em caso de aceitação de uma proposta, a concretização da venda dependerá da negociação e assinatura de um Contrato Preliminar (ex: Promessa de Compra e Venda) e, posteriormente, da Escritura Pública de Compra e Venda, contendo as condições finais acordadas entre as partes. A vinculação jurídica ocorrerá somente com a celebração destes instrumentos.

6. DAS CONDIÇÕES PRELIMINARES DE CONTRATAÇÃO

Caso a ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA decida prosseguir com uma proposta, o futuro Contrato Preliminar de Compra e Venda e a Escritura Pública de Compra e Venda deverão, obrigatoriamente, contemplar, entre outras, as seguintes cláusulas para salvaguardar os interesses da Associação:

6.1. Venda "As Is": O imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo responsabilidade do adquirente a realização de sua própria *due diligence* (diligência prévia) e a verificação de todas as condições físicas, jurídicas e ambientais do imóvel antes da celebração do contrato definitivo.

6.2. Declarações e Garantias (Representations and Warranties): As partes deverão fazer declarações e garantias mútuas sobre a validade de suas constituições, a inexistência de óbices legais para a transação, a legitimidade da posse e propriedade do imóvel (por parte da Associação), e a capacidade de pagamento (por parte do adquirente).

6.3. Cláusulas de Indenização (Indemnification): O contrato deverá conter cláusulas que estabeleçam a responsabilidade do adquirente por quaisquer passivos ou contingências que surjam após a efetiva transferência da posse e propriedade do imóvel, bem como cláusulas de indenização que protejam a Associação de responsabilidades relativas a fatos ocorridos após a venda.

6.4. Distribuição de Custos da Transação: Será estabelecido claramente que as custas e emolumentos de cartório referentes à lavratura da escritura pública e seu registro no Registro de Imóveis, bem como o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), serão de responsabilidade do **adquirente**. As partes arcarão com os honorários de seus respectivos advogados e demais custos relacionados à sua própria assessoria.

6.5. Força Vinculante do Contrato Definitivo: Somente com a celebração do Contrato Preliminar e, posteriormente, da Escritura Pública de Compra e Venda, com o cumprimento das formalidades legais, o negócio jurídico será considerado irrevogável e irretroatável.

6.6. Vícios Redibitórios e Evicção: O Contrato abordará as questões relativas a vícios redibitórios e evicção nos termos da legislação civil brasileira, reiterando a importância da *due diligence* por parte do adquirente.

6.7. Resolução de Controvérsias: Para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Convite e do futuro Contrato, as partes elegerão o foro da Comarca de Salvador/BA, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou estabelecerão cláusula de arbitragem, se for o caso.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Publicidade: Este Edital será divulgado por meio de: a) apresentação para todos associados em Assembleia Geral da Associação Casa D'Italia; b) envio de comunicação direta com empresas do setor; c) mural interno da Associação Cultural Casa D'Itália; d) publicado nos dias **11/09/2025; 22/09/2025 e 10/10/2025** (nestas duas últimas datas de forma resumida) em um jornal de grande circulação do Estado da Bahia (Correio da Bahia).

7.2. Esclarecimentos: Quaisquer dúvidas relativas a este Convite deverão ser encaminhadas, por escrito, para o e-mail casadaitalia@gmail.com, **até as 18:00 horas do dia 27/10/2025**. As respostas serão consolidadas e disponibilizadas ao Solicitante do esclarecimento.

7.3. Regência: Este Convite é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

7.4. Casos Omissos: Os casos omissos neste Convite serão resolvidos pela Diretoria da ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA.

Salvador/BA, 10 de setembro de 2025.

ASSOCIAÇÃO CULTURAL CASA D'ITÁLIA
ANDREA GARZIERA
Diretor-Presidente da Associação Cultural Casa D'Itália

