

BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S.A. - BANESE
OPERAÇÃO DE VENDA E RETRO ARRENDAMENTO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE 26/06/2024

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O Banco do Estado de Sergipe S.A. (“Banese”) é detentor de 100% (cem por cento) dos imóveis objetos do presente edital de chamamento público (“Edital” e “Imóveis”, respectivamente).
- 1.2. Os Imóveis consistem em agências comerciais e/ou unidades administrativas do Banese operacionais.
- 1.3. Nesse contexto, o Banese busca um parceiro (“Parceiro”) para realização de operação imobiliária de venda e retro arrendamento (*sale and leaseback*) dos Imóveis (“Operação”).
- 1.4. Este documento apresenta as diretrizes para a participação no processo de seleção do Parceiro pelo Banese.

2. OBJETO

- 2.1. O Banese realizará, por meio deste Edital, processo de chamamento público para a coleta de manifestação de interesses para que seja realizada a Operação, que consiste em o Banese alienar os Imóveis ao Parceiro e, em seguida, se tornar o locatário dos Imóveis (“Parceria”), de forma a melhorar o fluxo financeiro e balanço patrimonial do Banese, nos termos a serem definidos entre as partes.
- 2.2. Os interessados nesta Parceria deverão manifestar interesse conforme diretrizes apresentadas neste documento, bem como, futuramente, caso solicitado, apresentar proposta e outros documentos.
- 2.3. O Parceiro poderá manifestar interesse individualmente ou em conjunto com outras empresas, porém limitado a apenas uma manifestação por grupo econômico.

2.4. PARCEIRO

- 2.4.1. O Parceiro deverá atender aos seguintes requisitos para realização da Parceria e da Operação, cujos comprovantes e declarações de conformidade deverão ser entregues no momento da apresentação da Proposta Não Vinculante, (conforme definido neste Edital).

I. Requisitos legais:

- a. Sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras e estar devidamente autorizada a conduzir seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus respectivos bens;

- b. Possuir todas as aprovações legais, societárias, governamentais, regulamentares, contratuais e/ou de terceiros (incluindo, sem limitação, eventuais financiadores ou credores) que sejam necessárias à realização da Operação e Parceria e ao cumprimento de todas as obrigações lá previstas e à realização, efetivação, formalização e liquidação da Operação; e
- c. Não poderá participar, direta ou indiretamente, de qualquer fase deste procedimento, o Parceiro que se enquadrar nas hipóteses de vedação previstas no artigo 38 da Lei n. 13.303/2016.

II. Requisitos fiscais e trabalhistas:

- a. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b. Certidões tributárias estaduais e municipais;
- c. Certidão de Regularidade do FGTS;
- d. Certidão negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, atestando, inclusive, a regularidade da sociedade perante o INSS e demais órgãos responsáveis por contribuições previdenciárias; e
- e. Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT.

III. Demais requisitos:

- a. Certidão dos Distribuidores de Falências e Processos de Recuperação da Justiça Estadual nas comarcas da sede do Parceiro e/ou no local de maior faturamento do Parceiro, conforme aplicável;
- b. Certidão negativa dos Cartórios de Protestos, expedida na comarca da sede da Companhia;
- c. Possuir ativos imobiliários sob gestão contabilizados e/ou avaliados por no mínimo o valor de sua oferta, ou apresentar fiança bancária correspondente ao valor de sua oferta; e
- d. Ausência de sanções no Cadastro Nacional de Empresas Inidônea e Suspensas (CEIS), que será consultado pelo Banese.

2.4.2. Não obstante aos itens já mencionados anteriormente, o Parceiro também deverá ter e declarar a capacidade de:

- I. Realizar análise própria acerca dos Imóveis;



- II. Prestar informações relevantes e suficientes à celebração dos contratos da Operação e da Parceria, por pessoa devidamente autorizada e com poderes de representação para tanto; e
- III. Contrair todas as obrigações previstas nos contratos a serem celebrados da Operação e da Parceria.

2.4.3. Adicionalmente, o Parceiro deverá se comprometer contratualmente a não constituir ônus, gravames, encargos, restrições e limitações sobre os Imóveis, bem como a não alienar os Imóveis sem expressa concordância do Banese.

2.5. BANESE

2.5.1. O Banese declara que:

- I. Atuará como locatário dos Imóveis alienados, nos termos a ser negociado e acordado com o Parceiro; e
- II. Continuará a utilizar o espaço físico dos Imóveis para realização de suas atividades ordinárias e corriqueiras.

3. PROCESSO DE QUALIFICAÇÃO E SELEÇÃO DO PARCEIRO

3.1. A seleção do Parceiro dar-se-á conforme as etapas a seguir.

3.2. Manifestação de interesse

3.2.1. Para participação no processo de seleção, os interessados deverão encaminhar e-mail para o endereço [projetoimoveis@banese.com.br] com os dados cadastrais da(s) empresa(s) interessada(s) (razão social, endereço e CNPJ ou equivalente), do(s) representante(s) legal(is) (nome completo e CPF ou equivalente) e e-mail(s) do(s) responsável(is) pela coordenação do processo de qualificação e seleção do Parceiro por parte da(s) interessada(s).

3.2.2. Serão aceitas manifestações de interesse recebidas até as 23:59:59 (horário de Brasília) de 11/07/2024.

3.2.3. Após a manifestação de interesse, as partes deverão atender aos prazos estipulados no CRONOGRAMA DO PROCESSO (conforme apresentado no item 4 deste Edital).

3.3. Interações e disponibilização de informações

3.3.1. Uma vez observada a coerência do possível parceiro para a realização da Parceria, será solicitada a assinatura de um Acordo de Confidencialidade para início do compartilhamento de informações.



- 3.3.2. Após a assinatura do Acordo de Confidencialidade, iniciarão as interações entre as partes e disponibilização de informações acerca dos Imóveis, da Operação e da Parceria, como o Memorando de Informações contendo os principais aspectos e premissas, bem como laudos de avaliação dos bens Imóveis, para fins meramente informacionais, não estando as propostas dos Parceiros vinculadas às avaliações apresentadas nos laudos.
- 3.3.3. Conforme CRONOGRAMA DO PROCESSO, as partes terão um período determinado, sem possibilidade de prorrogação por parte do interessado, para que sejam tiradas as dúvidas necessárias para a elaboração e envio de propostas não vinculantes (“Propostas Não Vinculantes”).
- 3.3.4. Para seguir no processo de seleção do Parceiro, os interessados deverão disponibilizar ao Banese e seus assessores suas Propostas Não Vinculantes, conforme diretrizes que serão apresentadas futuramente àqueles que manifestarem interesse, no prazo indicado no CRONOGRAMA DO PROCESSO, sem possibilidade de prorrogação por parte do interessado.

3.4. Fase de qualificação

- 3.4.1. A qualificação dos potenciais parceiros para a fase seguinte (qual seja, a etapa de elaboração e envio da proposta vinculante) - “Proposta Vinculante”, será feita com base nas Propostas Não Vinculantes enviadas pelos proponentes que se enquadrarem nos requisitos apresentados no item 2.4.1 acima.

3.5. Fase de seleção

- 3.5.1. Os proponentes que tenham superado a fase de qualificação, deverão encaminhar a Proposta Vinculante conforme estipulado no CRONOGRAMA DO PROCESSO e diretrizes a serem compartilhadas ao longo do processo.
- 3.5.2. Após o recebimento da Proposta Vinculante, poderá ser requerido que o Parceiro apresente formalmente a sua proposta, podendo ser de forma presencial ou remota.
- 3.5.3. A Proposta Vinculante passará por processo de classificação, que além dos tópicos considerados na fase de qualificação, apresentados no item 2.4.1, também deverá dispor sobre outros aspectos vinculados às questões financeiras, societárias e de governança relacionados à Parceria.
- 3.5.4. Após essa etapa, os proponentes serão comunicados sobre os resultados do processo de seleção e os representantes legais das partes (proponente selecionado e Banese) irão iniciar o processo de negociação para formalizar a Parceria.

3.6. Processo de negociação

3.6.1. Se aplicável, processo de diligência entre as partes.

3.6.2. Discussão dos termos contratuais da Parceria (contrato de compra e venda, contrato de locação e outros documentos, se houver).

4. CRONOGRAMA DO PROCESSO

4.1. O processo de identificação do Parceiro, conforme descrito neste documento, deverá seguir os seguintes prazos definidos:

Etapa do processo	Prazo
Publicação deste Edital	26/06/2024
Manifestação de interesse	11/07/2024
Assinatura do Acordo de Confidencialidade	16/07/2024
Interações entre as partes para a disponibilização de informações complementares e diretrizes para elaboração das Propostas	22/07/2024
Envio das Propostas Não Vinculantes	01/08/2024
Análise das Propostas Não Vinculantes e qualificação dos proponentes	12/08/2024
Envio e apresentação da Proposta Vinculante	02/09/2024
Análise das Propostas Vinculantes e seleção do proponente	12/09/2024
Fase de negociação, incluindo diligências e discussão de instrumentos societários	A depender*
Assinatura de instrumentos societários para formalização da Parceria	

*A depender do andamento do processo de negociação entre as partes.

4.2. Os prazos acima poderão ser alterados pelo Banese.