



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO N° 001/2022

ANEXO IV

**- Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda
com Alienação Fiduciária**



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – PORTARIA N.º 09/2022

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

*ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA NA FORMA ABAIXO:*

SAIBAM quantos a presente Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia virem que, **aos dias do mês de do ano de**, nesta cidade e Comarca de, Estado de Goiás, em cartório, perante mim,(nome), Tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: de uma parte, como **OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA**,(empresa) sob a condução da Diretoria-Executiva de Liquidação de Estatais, com sede na Rua 05, nº 833, 8º andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060, Goiânia-GO, representada legalmente por seu Liquidante, Sr. **Bruno Batista Silva, brasileiro**, casado, Técnico em Gestão Pública, Carteira de Identidade CNH nº 02989542655, residente e domiciliado nesta capital, nomeado pelo Decreto Governamental de 19.01.2022, publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 23.721, de 20.01.2022, e de outra parte, como **OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE**,(nome), nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, domiciliado na rua, pessoas conhecidas que entre si e por mim, que as reconheço como as próprias de que trato, à vista da documentação pessoal que me foi apresentada, do que dou fé, contrataram a venda e a compra, respectivamente, nos termos constantes do Processo Administrativo de Alienação nº 202200005011869, mediante o Edital do Leilão Público nº 001/2022 publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº....., observado o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e cuja eficácia é subordinada à condição de pagamento integral do preço, sob condição resolutive expressa e que a posse do imóvel objeto desta escritura se dará sob as normas previstas na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em regime de Alienação Fiduciária, sendo aceitas pelas partes as determinações contidas no referido diploma legal, mediante os termos e condições constantes das cláusulas a seguir descritas, que se obrigam a observar e cumprir o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA** - A OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA é proprietária legítima do bem imóvel assim descrito: Chácara Coqueiros, nº 1, final da Rua 07, Vila Mutirão IV, Mineiros – GO, a esquerda do Parque de Exposição de Mineiro, avaliado em R\$ 4.215.193,64 (quatro milhões, duzentos e quinze mil, cento e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos) pela Coordenação de Patrimonial da Diretoria-Executiva de Liquidação de Estatais, conforme o valor encontrado no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano nº 01/2022, incluso no Processo Administrativo de Alienação nº 202200005011869, imóvel este colocado para ser alienado de forma "ad corpus" em Leilão Público nº 001/2022, realizado no dia/..../...., pelo mesmo valor mínimo oficial total constante no laudo de avaliação. **CLÁUSULA SEGUNDA** - O OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, conforme Termo de Arrematação expedido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Fernando Caetano Moreira Filho**, CPF nº XXX.167.186-XX, matriculado na Junta Comercial de Goiás – JUCEG sob o nº 078/020, arrematou em caráter "ad corpus" o imóvel descrito na Cláusula Primeira com todos os seus melhoramentos, obras, pertences e servidões e tudo mais ao mesmo indissolivelmente ligado, sem qualquer limitação ou exclusão pelo preço certo e total de **R\$**, mediante o



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – PORTARIA N.º 09/2022

pagamento parcelado, composto por entrada no valor de R\$(…), correspondente à% (..... por cento) do valor integral do montante arrematado pago(no ato da arrematação ou em até 72 (setenta e duas) horas), sem desconto, através de(depósito ou transferência bancária/PIX), em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, mediante competente recibo de pagamento, (contudo a quitação será efetivada com a comprovação da compensação do título), e o restante à pagar em(…) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira parcela em 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão, e as demais com vencimento de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão, e o valor de cada parcela será devidamente atualizado na data do pagamento pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acumulado, incidente a partir da data do leilão acrescida de juros simples de 0,5% (meio por cento) ao mês, também acumulado, observados os critérios estabelecidos no item 3.4.2 e subítemes do Edital de Leilão Público nº 001/2022. **Parágrafo Primeiro** - O pagamento do preço representado pela obrigação ora contraída poderá ser feito mediante depósito ou transferência bancária/PIX, diretamente na Conta Corrente nº....., em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, apresentado diretamente na Coordenação Contábil e Financeira da Diretoria-Executiva de Liquidação de Estatais, localizada na Rua 05, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74.115-060, mediante competente recibo de pagamento, contudo a quitação será posteriormente à efetiva e comprovada compensação do título. **CLAUSULA TERCEIRA** - Pela presente escritura a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA transfere ao OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE todo o direito, domínio, ação e posse que exercia sobre o imóvel ora vendido, o qual lhe fica pertencendo a partir desta data, por bem desta escritura e da Cláusula Constituti, obrigando-se ainda a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa e a prestar evicção de direito, se for chamada à autoria. **CLÁUSULA QUARTA** - As partes contratantes (FIDUCIÁRIA e FIDUCIANTE) e a presente escritura de compra e venda submetem-se à estrita observância do inteiro teor do pertinente Edital de Leilão Público nº 001/2022, que passa a fazer parte integrante da presente escritura em todos os seus termos, independentemente de sua literal transcrição e em especial seja observado pelo OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE o contido nos itens 3.4.2, e seus subítemes, e do item 12 e seus respectivos subítemes do Edital, notadamente as formas de pagamento e condições de atualização monetária e incidência de juros e as penalidades sobre as parcelas vincendas. **CLÁUSULA QUINTA** - Nos termos do Edital de Leilão Público nº 001/2022, em especial em seu item 12 (Do Inadimplemento e Penalidades) e subítemes, o atraso no pagamento de quaisquer parcelas sujeita o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados “pro rata”, sobre o valor em atraso, até o limite de 59 (cinquenta e nove) dias. Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela, o valor não pago será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento. O atraso igual ou superior a 60 (sessenta) dias no pagamento das parcelas pactuadas importará em rescisão automática do negócio, independente de interpelação judicial ou extrajudicial. No caso de rescisão ou desistência por parte do OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, este perderá o valor pago a título de comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro e mais 30% (trinta por cento) do valor que tiver sido pago à OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, como compensação dos prejuízos causados, bem como a imediata perda da posse da propriedade, ficando ainda sujeito as penalidades cabíveis do Art. 335 do Código Penal Brasileiro e legislações pertinentes à



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – PORTARIA N.º 09/2022

matéria. **CLÁUSULA SEXTA** - Em garantia do pagamento total do preço no valor e correções acima estipulados, representado pela dívida acima confessada, o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, pela presente escritura e na melhor forma de direito, transfere, como efetivamente transferido tem, à OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA, a propriedade resolúvel do imóvel descrito na Cláusula Primeira, nos termos da Lei Federal nº 9.514/1997. **Parágrafo Único** – Constituída a propriedade fiduciária, com o registro desta escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis e a entrega do imóvel, dá-se o desdobramento da posse do mesmo, tornando-se o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE possuidor direto e a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA possuidora indireta do imóvel, até a quitação total da presente transação. **CLÁUSULA SÉTIMA** - Fica desde já convencionado que, vencida e não paga qualquer das parcelas de amortizações do saldo devedor, terá o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE o prazo de carência de 60 (sessenta) dias, a partir do vencimento da parcela em atraso, para quitação do débito e caso não o faça, aplicar-se-á o disposto nos Art. 26 e 27, da Lei Federal nº 9.514/1997, sendo solicitado ao Oficial do Cartório do Registro de Imóveis competente que notifique o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, acrescidas de juros, correção, tributos, penalidades e demais ônus devidos, em razão deste instrumento, as contribuições e as despesas de cobrança e intimação, sob pena de se consolidar a propriedade do imóvel objeto do presente instrumento em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA, através de registro na matrícula do mesmo. **Parágrafo Primeiro** - Não ocorrendo o pagamento do débito por parte do OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE será o imóvel vendido em leilão público, no prazo de 30 (trinta) dias contados do seu registro em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA. **Parágrafo Segundo** - Na hipótese de sua venda em leilão público atribui-se para o imóvel o valor principal aqui financiado, estipulado no presente contrato, e, não se atingindo este valor em primeiro leilão, o imóvel será novamente leiloado nos 15 (quinze) dias subsequentes ao primeiro leilão, pelo maior lance oferecido, que não poderá ser inferior ao tamanho da dívida, acrescido das despesas de cobrança e leilão, tributos, aluguel, contribuições, condominiais e demais encargos e ônus previstos neste contrato. **Parágrafo Terceiro** - O saldo que exceder ao valor da dívida, referida no parágrafo anterior será restituído ao OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE até no máximo 10 (dez) dias úteis contados da efetiva quitação da venda do imóvel em leilão. **Parágrafo Quarto** - Registrado o imóvel em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA, obriga-se o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE a desocupá-lo e entregá-lo imediatamente a sua proprietária, independentemente de prévia notificação, sob pena de propositura de ação nos moldes do Art. 30, da Lei Federal nº 9.514/1997. **CLÁUSULA OITAVA** - Fica convencionado, ainda, que a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA poderá considerar vencida por antecipação a totalidade da dívida confessada, reajustada em forma contratual e acrescida das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, se: **a)** O OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio consentimento expresso da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA; **b)** O OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, também sem o consentimento prévio e expresso da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA, constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais; **c)** contra O OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado; **d)** O OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE infringir qualquer cláusula



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – PORTARIA N.º 09/2022

contratual. **CLÁUSULA NONA** - A entrega do imóvel objeto do presente instrumento se dará imediatamente, ficando condicionado, exclusivamente, ao prévio registro deste contrato no Cartório de Registro competente, pelo OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE. **CLÁUSULA DÉCIMA** - Fica assegurado ao OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, desde que adimplente, o livre uso do imóvel objeto desta escritura e da alienação fiduciária e promover o respectivo registro junto ao Cartório Imobiliário, realizar obras nos mesmos, porém, uma vez EXECUTADO O PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA, a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA não estará sujeita à indenização de quaisquer benfeitorias ali realizadas. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO** - I - Qualquer disputa ou controvérsia relativa à interpretação ou execução deste ajuste, ou de qualquer forma oriunda ou associada a ele, no tocante a direitos patrimoniais disponíveis, e que não seja dirimida amigavelmente entre as partes (precedida da realização de tentativa de conciliação ou mediação), deverá ser resolvida de forma definitiva por arbitragem, nos termos das normas de regência da Câmara De Conciliação, Mediação E Arbitragem Da Administração Estadual (CCMA); II - A Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA) será composta por Procuradores do Estado, Procuradores da Assembleia Legislativa e por advogados regularmente inscritos na OAB/GO, podendo funcionar em Comissões compostas sempre em número ímpar maior ou igual a 3 (três) integrantes (árbitros), cujo sorteio se dará na forma do art. 14 da Lei Complementar Estadual nº 114, de 24 de julho de 2018, sem prejuízo da aplicação das normas de seu Regimento Interno, onde cabível; III - A sede da arbitragem e da prolação da sentença será preferencialmente a cidade de Goiânia; IV - O idioma da Arbitragem será a Língua Portuguesa; V - A arbitragem será exclusivamente de direito, aplicando-se as normas integrantes do ordenamento jurídico ao mérito do litígio; VI - Aplicar-se-á ao processo arbitral o rito previsto nas normas de regência (incluso o seu Regimento Interno) da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA), na Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, na Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 2018 e na Lei Estadual nº 13.800, de 18 de janeiro de 2001, constituindo a sentença título executivo vinculante entre as partes; VII - A sentença arbitral será de acesso público, a ser disponibilizado no sítio eletrônico oficial da Procuradoria-Geral do Estado, ressalvadas as hipóteses de sigilo previstas em lei; VIII - As partes elegem o foro da Comarca de Goiânia para quaisquer medidas judiciais necessárias, incluindo a execução da sentença arbitral. A eventual propositura de medidas judiciais pelas partes deverá ser imediatamente comunicada à Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA), e não implica e nem deverá ser interpretada como renúncia à arbitragem, nem afetará a existência, validade e eficácia da presente cláusula arbitral. **DOCUMENTOS APRESENTADOS** - Foram-me apresentados e ficam arquivados neste Tabelionato de Notas os documentos seguintes: a)(documentos). **EXIGENCIAS** - Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986. **DECLARAÇÕES FINAIS** - Fica convencionado que o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE deverá apresentar a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIARIA exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da assinatura deste instrumento, bem como correrá por sua conta o pagamento de todas as despesas da lavratura desta Escritura, sua transcrição no registro imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. As partes requerem e autorizam o Oficial Registrador Imobiliário competente a proceder todos os atos que se fizerem necessários ao registro da presente escritura,



COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – PORTARIA N.º 09/2022

inclusos eventuais averbações ou registros precedentes pertinentes. As Partes convencionam, ajustam e elegem o foro da cidade de Goiânia-GO para dirimir qualquer divergência oriunda desta escritura. As PARTES estão de pleno acordo com os termos e condições deste instrumento, assim o disseram e pediram que eu lhes lavrasse esta Escritura. (Fecho de praxe dos cartórios).

OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA:

Bruno Batista Silva
Diretor-Executivo e Liquidante

OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE:

Nome do comprador