

ANEXO IV - Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia

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, aosdias domês de 202..., 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 VENDEDOR FIDUCIÁRIA, ESTADO DE GOIÁS, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ/MF nº 01.409.580/0001-38, neste ato representado pela PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, Órgão Público do Poder Executivo Estadual, inscrita no CNPJ/MF nº 01.409.697/0001-11, com sede em Goiânia-GO, situada à Praça Pedro Ludovico Teixeira, nº 3, Centro, CEP 74.003-010, pelo Procurador do Estado, OAB/GO nº, CPF nº, residente e domiciliada nesta Capital, _____, Quadra. ____, Lote _____, nº _____, Setor _____, CEP _____, como OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, a (identificação completa do licitante vencedor/adquirente, se representada, qualificação do representante); 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 202300005017795, mediante Leilão Público Edital nº 01/2023, publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás n.º(indicar com precisão), observado o disposto na Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, cuja eficácia é subordinada à condição de pagamento integral do preço, sob condição resolutiva 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, que tais:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A OUTORGANTE VENDEDORA é titular legítima de bens imóveis livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus ou encargo real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, hipoteca de qualquer espécie, arrendamento a prazo fixo ou por tempo indeterminado, quite de impostos e taxas, com área total de _____, e suas benfeitorias, áreas contínuas e contíguas localizadas _____ na

_____, sendo a área total avaliada em R\$ _____ (_____) pela Superintendência de Patrimônio do Estado, da Secretaria de Estado de Administração, conforme os Laudos de Avaliação de Imóvel de nº _____, constante do Processo Administrativo de Avaliação _____, e incluso no Processo Administrativo de Alienação nº 202300005017795, sendo colocada para ser alienada no Leilão Público Edital nº 01/2023, realizado em(data) pela Leiloeira Oficial, Sra. **Elenice Lira Sales de Sousa**, CPF nº xxx.062.401-xx, matriculado na Junta Comercial de Goiás – JUCEG sob o nº 073/020, pelo valor inicial de lance de R\$ _____ (_____).

CLÁUSULA SEGUNDA

OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, conforme Termo de Arrematação expedido pela Leiloeira Oficial, Sra. **Elenice Lira Sales de Sousa**, arrematou o imóvel descrito na Cláusula Primeira com todos os seus melhoramentos, obras, pertences e servidões e tudo mais ao mesmo indissolavelmente ligado, sem qualquer limitação ou exclusão pelo preço certo e total de R\$... (valor arrematado do bem), mediante o pagamento de uma ENTRADA referente ao sinal no valor de R\$(valor), referente à 20% (vinte por cento) do valor arrematado, através de Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais – DARE, (identificação do DARE), pago imediatamente no ato da realização do Leilão ou em até 05 (cinco) dias, e mais _____(_____) parcelas iguais e sucessivas, sendo a 1ª (primeira) parcela com vencimento em 30 (trinta) dias após o fim do prazo liquidação do sinal e assim sucessivamente as demais parcelas que vencerão em igual dia dos meses subsequentes no valor de R\$(VALOR). **Parágrafo Primeiro** – O pagamento das parcelas, que se inicia com a 1ª (primeira) parcela, com vencimento em (DATA), serão devidamente atualizadas com juros mensais de 0,5% (meio por cento) e correção monetária anual pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo — IPCA ou índice que o substituir, através de Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais – DARE. **Parágrafo Segundo** - O pagamento do preço, representado pela obrigação ora contraída, poderá ser feito mediante o pagamento através de Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais – DARE, apresentado diretamente na Área Financeira da SEAD, mediante competente recibo de pagamento, contudo a quitação será posteriormente à efetiva e comprovada compensação do título. A Área Financeira da SEAD está situada na _____.

CLÁUSULA 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 a 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 Leilão Público Edital nº 01/2023, 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, e seus subitens, e do item 11 e seus respectivos subitens do Edital, notadamente Das Condições e Formas de Pagamento e Do Inadimplemento e Penalidades sobre as parcelas vincendas.

CLÁUSULA QUINTA

Nos termos do Leilão Público Edital nº 01/2023, em especial em seu item 11 e subitens, o atraso no pagamento de quaisquer parcelas sujeita o devedor (Arrematante/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 89 (oitenta e nove) dias. No caso de mora igual ou superior a 90 (noventa) dias no pagamento das parcelas pactuadas importará em rescisão automática do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial. Neste caso e ou ainda em caso de 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 40% (quarenta por cento) do 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 C.P.B. e legislações pertinentes à 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 têm, à OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel descrito na Cláusula Primeira, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97. **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 FIDUCIÁRIA, 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 89 (oitenta e nove) 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 9.514/97, 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, acrescida 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 dos imóveis objetos do presente instrumento em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, através de registro na matrícula do mesmo.

Parágrafo Primeiro - Não ocorrendo o pagamento do débito por parte do OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE importará em rescisão automática deste instrumento, independente de interpelação judicial ou extrajudicial será o imóvel devolvido ao OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA.

Parágrafo Segundo - Registrado o imóvel em nome da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, 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 n.º 9.514/97.

CLÁUSULA OITAVA

Fica convencionado, ainda, que a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA 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 e consentimento expresso da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA;
- b) o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE, também sem o consentimento prévio e expresso da OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA, constituir sobre os imóveis quaisquer ônus reais ou pessoais;
- c) contra o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE for movida ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afetem o imóvel aqui objetivado;
- d) o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE infringir qualquer cláusula 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, inclusive nele implantar loteamento e promover o respectivo registro junto ao Cartório Imobiliário, realizar obras no mesmo, porém, uma vez EXECUTIDO o PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA não estará sujeita à indenização de quaisquer benfeitorias ali realizadas.

O I.S.T.I, nesta devido, será, em tempo hábil e sob inteira responsabilidade da adquirente, recolhido à estação arrecadadora competente e o respectivo comprovante apresentado ao CRI quando esta for levada a registro.

Documentos Apresentados - Foram-me apresentados e ficam arquivados neste Tabelionato de Notas os documentos seguintes: a) ...(documentos).

Exigências – Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo Decreto n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986.

Declarações Finais - Fica convencionado que o OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE deverá apresentar a OUTORGANTE VENDEDORA FIDUCIÁRIA exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias 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, aí 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:

ESTADO DE GOIAS – PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIÁRIO:

Licitante vencedor/adquirente