

PARECER PGE/MS/PAA/Nº 039/2021

Processo nº 15/006.214/2020

Interessada: Procuradoria-Geral do Estado

Assunto: Minuta-padrão de Escritura Pública de compra e venda de imóvel para pagamento à vista, Minuta-padrão de Escritura Pública de compra e venda de imóvel para pagamento parcelado com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Minuta-padrão de Contrato de Promessa de Compra e Venda de imóvel.

Exmo. Sr. Procurador Geral Adjunto do Consultivo,

Trata-se de processo administrativo instaurado por determinação do Procurador-Geral Adjunto do Estado do Consultivo expressada na DECISÃO PGE/MS/GAB/N. 381/2020 referente ao DESPACHO PGE/MS/PAA/N.162/2020 (fls. 03/04), com o objetivo de elaborar minutas-padrão de Escritura Pública de Compra e Venda de bem imóvel de titularidade do Estado de Mato Grosso do Sul para pagamento à vista e parcelado, decorrentes de processo de aquisição oriundo de processo licitatório sob a modalidade leilão, bem como de contrato de promessa de compra e venda, como instrumento de garantia nas aquisições de bens imóveis com previsão de pagamento parcelado.

Além dos referidos documentos, instruem o presente feito: **(i)** Minuta de Edital de Leilão - SAD (fls. 05/15); **(ii)** Anexos da Minuta de Edital de Leilão – SAD: (ii.1) Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra - Venda à Vista (fls. 17/18); (ii.2) Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra - Venda à Prazo (fls. 19/24); **(iii)** Despacho da Comissão de Licitação – Resolução “P” SAD n. 137 de 21/01/2020, publicada no Diário Oficial n. 10.076 de 22/01/2020, pg. 109 proferida nos autos do processo administrativo n. 55/000.333/2020, acerca das alterações promovidas na minuta de edital daqueles autos (fls. 25/30); **(iv)** Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda e Hipoteca elaborada pela PAA/PGE *in concreto* – processo n. 55/000.333/2020 (fls. 31/34); **(v)** Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda elaborada pela PAA/PGE *in concreto* – processo n. 55/000.333/2020, com cota do Procurador-Geral Adjunto à fl. 37 determinando a restituição dos autos à PAA para reanálise da minuta sugerida (fls. 35/37); **(vi)** Cópia do PARECER PGE/MS/CJUR-SUCOMP/Nº 036/2020 (fls. 40/55); **(vii)** Escritura Pública

de Compra e Venda elaborada *in concreto* – processo n. 55/000.333/2020 (fls. 57/59); **(viii)** DESPACHO PGE/MS/PAA/Nº 162/2020 solicitando análise da viabilidade de se adotar a escritura pública de fls. 57/59 como minuta padrão – processo n. 55/000.333/2020 (fls. 61); **(ix)** DECISÃO PGE/MS/GAB/N. 387/2020 - processo n. 55/000.333/2020 (fls. 62); **(x)** DECISÃO PGE/MS/GAB/N. 387/2020 aprovando com acréscimos o PARECER PGE/MS/CJUR-SUCOMP/Nº 036/2020 (fls. 64/66); **(xi)** DESPACHO PGE/PAA/Nº 185/2020 (fls. 67).

É o relatório do essencial.

Em razão das aquisições de imóvel de titularidade do Estado de Mato Grosso do Sul por particulares mediante arrematação em sede de processos licitatórios promovidos pela Secretaria de Administração e Desburocratização – SAD/MS, por meio da modalidade leilão, constatou-se a necessidade de se elaborar minutas-padrão de compra e venda para pagamentos à vista e parcelado, bem como contrato de promessa de compra e venda como instrumento de garantia nas aquisições de bens imóveis com previsão de pagamento parcelado, a fim de que tais minutas sejam utilizadas como referencial pela SAD/MS na condução de suas atividades voltadas à administração e à conservação do patrimônio imobiliário do Estado de Mato Grosso do Sul. Nesse contexto, instaurou-se os presentes autos.

Constam dos autos minutas de escritura pública de compra e venda, elaboradas pela SAD/MS e pela Procuradoria-Geral do Estado – MS com o intuito de instruir outros processos administrativos, os quais foram relacionados como parâmetro para elaboração das sobreditas minutas-padrão.

Assim, à luz do determinado no DESPACHO/PGE/PAA 185/2020, esclarece-se que foram utilizados como referência para elaboração das minutas-padrão os referidos instrumentos, bem como diversos modelos adotados por outros entes públicos (*e.g.* Estado de Santa Catarina, Estado de Pernambuco, Estado do Rio de Janeiro, Bolsa Eletrônica de Compras do Estado de São Paulo), realizadas as devidas adequações para atendimento das particularidades do edital hodiernamente utilizado pela SAD/MS.

Ressalva-se, outrossim, que os tabelionatos de notas possuem a faculdade de adotarem texto próprio ou modificarem as escrituras públicas elaboradas, considerando ser de sua competência exclusiva a lavratura destes instrumentos, nos termos do artigo 7º, da Lei 8.935/1994, respeitados, no entanto, a substância do ato e as intenções das partes.

Importa mencionar que as minutas foram redigidas à luz da Lei Federal nº 8.666/1993¹ e do edital constante nos autos às fls. 05/16, sendo permitido, outrossim, que o responsável pela elaboração dos instrumentos possa adequá-los as necessidades de cada caso concreto.

Outro ponto que vale ressaltar é que foram elaboradas 3 minutas, uma para venda à vista e duas para a venda parcelada.

No caso de venda parcelada, ou o órgão condutor do certame se utilizará da minuta de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, ou vai se utilizar da minuta do contrato de promessa de compra e venda, cabendo-lhe avaliar a conveniência e a oportunidade de cada qual, a depender das peculiaridades do leilão a ser realizado. **Não devem ser utilizadas as duas no mesmo certame**, pois se prestam a atingir a mesma finalidade, qual seja, permitir a venda com pagamento parcelado.

A diferença entre os documentos, basicamente, é que na Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, o adquirente é autorizado a ter a posse imediata do imóvel, mesmo antes da quitação de todas as parcelas. Isso porque o imóvel ficará hipotecado ao Estado de Mato Grosso do Sul, o que confere garantia real à dívida do arrematante. Neste caso, obrigatoriamente, a Escritura deverá ser levada a registro no Cartório de Imóveis.

Lado outro, no contrato de promessa de compra e venda prevê-se que o adquirente só terá a posse do imóvel quando quitar integralmente o seu valor. Ademais, não há obrigação legal de que esse contrato seja levado a registro no Cartório de Imóveis.

Nesse tocante, observa-se que, em caso de opção pela utilização da minuta de contrato de promessa de compra e venda, o edital atualmente utilizado pela SAD deverá ser adequado, no intuito de esclarecer que, em referida modalidade de venda parcelada, a imissão do arrematante na posse do imóvel somente se dará após a quitação de todas as parcelas².

Por fim, há notas em vermelho no decorrer do texto das minutas que tem o objetivo de nortear os responsáveis pelo preenchimento dos campos em branco e na elaboração do instrumento, devendo ser retiradas do texto final do edital.

¹ Conforme artigos 191 e 193, inciso II, da nova lei de licitações (Lei Federal nº 14.133/2021), a Administração Pública poderá optar por licitar pela Lei Federal nº 8.666/1993 pelo prazo de mais dois anos, contados da publicação da Lei Federal nº 14.133/2021.

² Faz-se necessário o apontamento, pois a minuta de edital da SAD constante a fls. 05/16 destes autos administrativos contempla a possibilidade de o licitante ser imitido na posse do imóvel após a publicação do resultado da licitação.



É o parecer que se submete à apreciação da autoridade competente.

Campo Grande/MS, 14 junho de 2021.

Original Assinado

GUSTAVO MACHADO DI TOMMASO BASTOS

Procurador do Estado

COPIA

MINUTA 1

(PAGAMENTO À VISTA)

LIVRO Nº

FOLHAS Nº

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE
FAZEM NA FORMA ABAIXO DECLARADA:**

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem que aos _____ dias do mês de _____ do ano dois mil e _____, no Município de _____ - MS, neste Cartório de _____, perante mim, tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, o **ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.412.257/0001-28, sediada no Bloco VIII do Centro Administrativo do Parque dos Poderes, em Campo Grande - MS, por intermédio da **Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização (SAD)**, conforme competência definida no art. 16, inc. XV, da Lei Estadual nº 4.640, de 24/12/2014, com redação dada pela Lei Estadual nº 4.733, de 05/12/2015, neste ato representada pelo(a) _____ (cargo), _____ (nome do titular ou respectivo representante legal), _____ (qualificação jurídica completa: nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade, CPF, endereço, ato de nomeação), e, de outro lado, como **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**, _____ (nome e qualificação completa do(s) adquirente(s) pessoa(s) física(s) **ou** pessoa(s) jurídica(s) e respectivo(s) representante(s) legal(is), conforme o caso). Identificados como os próprios por mim, tabelião, conforme os documentos apresentados, do que dou fé. Pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, tal como representado, foi-me dito que, a justo título e legal aquisição, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: _____ (descrição do imóvel e suas confrontações), matriculado sob o n. _____ do Cartório de Registro de Imóveis _____, avaliado em R\$ _____, conforme lote

_____ do Aviso de Leilão n. _____. E, assim como o possui, **vende** o bem ao(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**, pela presente escritura e na melhor forma de direito, em decorrência da arrematação efetivada em processo licitatório na modalidade leilão, cujas disposições e obrigações vinculam as partes, realizado pela Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização em _____, objeto do processo administrativo n. _____, nos termos do Aviso de Leilão n. _____, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), do Aviso de Resultado do certame, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), e do Aviso de Adjudicação, publicado no Diário Oficial do Estado n. ____ (data, seção e página), e conforme Auto e Carta de Arrematação que instrui as folhas _____ do processo administrativo n. _____, o que faz pelo preço certo, ajustado, e à vista de R\$ _____, do qual dá plena e total quitação, tendo em vista o pagamento da DAEMS n. _____, na data de _____. Com fundamento nesta transação, o **OUTORGANTE VENDEDOR** transfere desde já todo domínio, direito, ação e posse que detinha sobre referido imóvel, para que o(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** o considere(m) como seu, o que fica sendo desta data em diante, por força da presente escritura, obrigando-se o **OUTORGANTE VENDEDOR** a tornar esta escritura sempre boa, firme e valiosa. As **PARTES** anuem que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando-se o negócio como “*ad corpus*”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente concordar que, se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço. Pelo(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** me foi dito que: (i) tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção ou de qualquer outra regularização no registro, todas as despesas para tanto junto ao Cartório de Registro Imobiliário, INSS e Prefeitura correrão por sua conta; (ii) existindo valores não quitados de impostos, taxas e condomínios, mesmo aqueles inscritos na Dívida Ativa do Município e com processo judicial em andamento, declara(m)-se informado(s) do fato, assumindo

de modo expresse a responsabilidade pela quitação das importâncias devidas (arts. 130 e 131, I, do CTN), não podendo estas serem invocadas a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio; **(iii)** caso o imóvel esteja turbado ou invadido, declara(m)-se informado(s) do fato, assumindo expressamente a responsabilidade pela investidura ou reintegração de posse, bem como pelas eventuais providências que sejam necessárias às regularizações, com ônus e riscos decorrentes da desocupação; **(iv)** todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, atinentes ao imóvel negociado são de sua responsabilidade exclusiva, estando ciente(s) de que não serão aceitas reclamações posteriores; e **(v)** existindo pendência judicial sobre o imóvel, declara(m)-se informado(s) da demanda, assumindo de modo expresse os riscos correspondentes e exonerando o **OUTORGANTE VENDEDOR** de prestar garantia pela evicção. O(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m), ainda, que arcará(ão) com todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas à presente escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, eventuais aditivos, retificações, custas, emolumentos e quaisquer tributos, bem como que se compromete(m) a promover o efetivo registro da presente escritura no Registro Imobiliário competente no prazo máximo de _____ (_____) dias corridos após sua lavratura, apresentando à Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização o comprovante hábil, expedido pelo Cartório competente, no prazo de _____ (_____) dias úteis, contados do registro **(obs.: descrever a forma de envio do comprovante)**. Pelo(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** me foi dito que aceita(m) esta escritura em todos os seus expressos termos, cláusulas e condições, apresentando-me os seguintes documentos: _____; _____; e _____ **(obs.: documentos a serem relacionados pelo tabelião)**. Por fim, as partes desde já autorizam e requerem que o Oficial do Registro de Imóveis proceda às devidas averbações, anotações e registros, bem como providencie a abertura de matrículas necessárias à perfeita regularização desta escritura. Foram cumpridas as determinações do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei Federal n. 7.433/1985. Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme art. 8º da Lei Federal n. 10.426/2002. E, como assim o disseram, outorgaram e me pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual sendo feita, lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelas partes, dispensadas as testemunhas, do que dou



fé. Eu, _____, Tabelião, a fiz digitar, subscrevo e assino em público e raso. Emolumentos _____. Este ato recebeu o selo digital de autenticidade n. _____.

_____, MS, ___ de _____ de _____.

OUTORGANTE VENDEDOR

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

(representante legal)

OUTORGADO COMPRADOR

Sr(a). _____

OUTORGADO COMPRADOR

Sr(a). _____

EM TEST. _____ DA VERDADE

TABELIÃO

MINUTA 2**(PAGAMENTO PARCELADO – ENTRADA IMEDIATA NO IMÓVEL)**

LIVRO Nº

FOLHAS Nº

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA QUE FAZEM NA FORMA ABAIXO DECLARADA:

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda virem que aos ____ dias do mês de _____ do ano dois mil e _____, neste Município de _____ - MS, neste Cartório de _____, perante mim, tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR** e, em seguida, **CREDOR HIPOTECÁRIO**, o **ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.412.257/0001-28, sediada no Bloco VIII do Centro Administrativo do Parque dos Poderes, em Campo Grande - MS, por intermédio da **Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização (SAD)**, conforme competência definida no art. 16, inc. XV, da Lei Estadual nº 4.640, de 24/12/2014, com redação dada pela Lei Estadual nº 4.733, de 05/12/2015, neste ato representada pelo(a) _____ (cargo), _____ (nome do titular ou respectivo representante legal), _____ (qualificação jurídica completa: nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade, CPF, endereço, ato de nomeação), e, de outro lado, como **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** e, em seguida, **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)**, _____ (nome e qualificação completa do(s) adquirente(s) pessoa(s) física(s) **ou** pessoa(s) jurídica(s) e respectivo(s) representante(s) legal(is), conforme o caso). Identificados como os próprios por mim, tabelião, conforme os documentos apresentados, do que dou fé. Pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, tal como representado, foi-me dito que, a justo título e legal aquisição, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: _____ (descrição do imóvel

e suas confrontações), matriculado sob o n. _____ do Cartório de Registro de Imóveis _____, avaliado em R\$ _____, conforme lote _____ do Aviso de Leilão n. _____. E, assim como o possui, vende o bem ao(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**, pela presente escritura e na melhor forma de direito, em decorrência da arrematação efetivada em processo licitatório na modalidade leilão, cujas disposições e obrigações vinculam as partes, realizado pela Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização em _____, objeto do processo administrativo n. _____, nos termos do Aviso de Leilão n. _____, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), do Aviso de Resultado do certame, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), e do Aviso de Adjudicação, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), e conforme Auto e Carta de Arrematação que instruem as folhas _____ do processo administrativo n. _____, o que faz pelo preço certo e ajustado de R\$ _____, a ser pago da seguinte forma: uma entrada no valor de R\$ _____, já recebida pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, na data de _____, conforme DAEMS n. _____, da qual dá plena quitação, consoante exigência do Edital (**obs.: atenção ao artigo 53, §2º, da Lei 8.666/93, que estabelece que “os bens arrematados serão pagos à vista ou no percentual estabelecido no edital, não inferior a 5% (cinco por cento) e, após a assinatura da respectiva ata lavrada no local do leilão, imediatamente entregues ao arrematante, o qual se obrigará ao pagamento do restante no prazo estipulado no edital de convocação, sob pena de perder em favor da Administração o valor já recolhido”**); e o restante R\$ _____, em (____) parcelas iguais, mensais e sucessivas, com vencimento da primeira delas em _____, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Todas as parcelas serão devidamente recolhidas mediante DAEMS, devendo o comprovante ser encaminhado à Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização (**obs.: descrever a forma de envio do comprovante**), sendo certo que o pagamento da última parcela será feito contra a assinatura do instrumento de quitação, liberando o imóvel do ônus hipotecário constituído no presente instrumento. O valor de cada parcela será convertido em Unidade de Atualização Monetária de Mato Grosso do Sul – UAM/MS, nos termos dos itens _____ do Edital ____/____ - SAD (**obs.: completar com a referência aos itens pertinentes do edital de licitação, bem como com a identificação do edital**). No caso de atraso no pagamento, o(s) **OUTORGADO(S)**

COMPRADOR(ES) ficará(ão) sujeito(s) ao pagamento de multa de ___% (____ por cento) sobre o valor do atraso e juros moratórios de _____% (____ por cento) ao mês ou fração. Havendo mais de uma parcela em atraso, poderá ser permitida a purgação da mora, desde que ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação do **OUTORGANTE VENDEDOR** em sentido contrário. Em qualquer caso, o recibo de pagamento da última prestação vencida não presume o pagamento da anterior. Com fundamento nesta transação, o **OUTORGANTE VENDEDOR** transfere desde já todo domínio, direito, ação e posse que detinha sobre referido imóvel, para que o(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**, o considere(m) como seu, o que fica sendo desta data em diante, por força desta escritura, obrigando-se o **OUTORGANTE VENDEDOR** a tornar esta escritura sempre boa, firme e valiosa. As **PARTES** anuem que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando-se o negócio como “*ad corpus*”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente concordar que, se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço. Em garantia do valor do parcelamento e das demais obrigações ora assumidas, o(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**, doravante denominado(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** dá(ão) ao **OUTORGANTE VENDEDOR**, em primeira e especial hipoteca, o imóvel supra descrito, a qual abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. Considerar-se-á antecipadamente vencida e imediatamente exigível, pela via judicial competente, a totalidade do saldo do preço, independentemente de prévia interpelação judicial ou extrajudicial, por quaisquer dos motivos previstos em lei ou nos seguintes casos: (i) se o(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** alienar(em) ou prometer(em) alienar, por qualquer título, o imóvel hipotecado (art. 1.475, parágrafo único, do Código Civil); (ii) se, na hipótese de eventual locação do imóvel objeto da garantia ora constituída, o(s) **DEVEDOR(ES)**

HIPOTECÁRIO(S) deixar(em) de inserir cláusula expressa no contrato de locação que esclareça de forma inequívoca as condições do presente instrumento; **(iii)** constituição de qualquer gravame ou garantia sobre o imóvel, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, do **CREDOR HIPOTECÁRIO**; **(iv)** se o imóvel dado em garantia hipotecária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou for decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, o afete no todo ou em parte e, por consequência, acarrete em diminuição da garantia; **(v)** superveniência de ação ou execução intentada contra o(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)**, que venha atingir ou deteriorar a garantia dada; **(vi)** na hipótese de inadimplemento no pagamento da entrada ou de atraso no pagamento de qualquer parcela por prazo superior a 30 (trinta) dias, caso em que incidirá o acréscimo da multa de ____% (____ por cento) sobre o montante total devido, sem prejuízo da correção monetária e dos juros de ____% (____ por cento) ao mês ou fração, até a data do efetivo pagamento. O(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** se obriga(m) a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas as obras e reparos necessários ou solicitados pelo **CREDOR HIPOTECÁRIO** para preservação da garantia, sendo vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do **CREDOR HIPOTECÁRIO**. Para constatação do exato cumprimento dessas obrigações, fica assegurada ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel na vigência do presente instrumento. O(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** em dia com suas obrigações poderá(ão) realizar amortizações extraordinárias para redução do valor e/ou prazo da dívida, hipótese em que os juros proporcionais serão expurgados do saldo devedor remanescente, cabendo ao(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** a apresentação de sua proposta à Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização, dirigida à Coordenadoria de Gestão Patrimonial, que, por sua vez, realizará os cálculos pertinentes, emitindo a DAEMS para pagamento (**obs.: se aplicável**). O(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** assume(m) a obrigação de comunicar ao **CREDOR HIPOTECÁRIO** eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel dado em garantia, a exemplo da mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente instrumento. O(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)**, em caso de locação do imóvel objeto da garantia ora constituída, se obriga(m) a incluir em eventual contrato de locação que vier(em) a

celebrar, cláusula expressa em que o locatário declare ciência inequívoca das condições acima elencadas, sob pena do vencimento antecipado da dívida e demais penalidades legalmente aplicáveis. O **CREDOR HIPOTECÁRIO** no caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, se compromete a receber do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, ao(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)**. Se a indenização referente à desapropriação for inferior ao saldo da dívida, o(s) **DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** suportará(ão) a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente. Como condições gerais aplicáveis às disposições deste instrumento, pelo(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)/ DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** me foi dito que: (i) tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção ou qualquer outra regularização no registro, todas as despesas para tanto junto ao Cartório de Registro Imobiliário, INSS e Prefeitura correrão por sua conta; (ii) existindo valores não quitados de impostos, taxas e condomínios, mesmo aqueles inscritos na Dívida Ativa do Município e com processo judicial em andamento, declara(m)-se informado(s) do fato, assumindo de modo expresso a responsabilidade pela quitação das importâncias devidas (arts. 130 e 131, I, do CTN), não podendo estas serem invocadas a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio; (iii) caso o imóvel esteja turbado ou invadido, declara(m)-se informado(s) do fato, assumindo expressamente a responsabilidade pela investidura ou reintegração de posse, bem como pelas eventuais providências que sejam necessárias às regularizações, com ônus e riscos decorrentes da desocupação; (iv) todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, atinentes ao imóvel negociado são de sua responsabilidade exclusiva, estando ciente(s) de que não serão aceitas reclamações posteriores, ficando reservado ao **OUTORGANTE VENDEDOR/ CREDOR HIPOTECÁRIO** o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia; e (v) existindo pendência judicial sobre o imóvel, declara(m)-se informado(s) da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando o **OUTORGANTE VENDEDOR/CREDOR HIPOTECÁRIO** de prestar garantia pela evicção. O(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** declara(m), ainda, que arcará(ão) com todas as despesas pertinentes à

transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas à presente escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, eventuais aditivos, retificações, custas, emolumentos e quaisquer tributos, bem como que se compromete(m) a promover o efetivo registro da presente escritura no Registro Imobiliário competente no prazo máximo de _____ (_____) dias corridos após sua lavratura, apresentando à Secretaria de Estado de Administração o comprovante hábil, expedido pelo Cartório competente, no prazo de _____ (_____) dias úteis, contados do registro (**obs.: descrever a forma de envio do comprovante**). Pelo(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)/ DEVEDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S)** me foi dito que aceita(m) esta escritura em todos os seus expressos termos, cláusulas e condições, apresentando-me os seguintes documentos: _____; _____; e _____ (**obs.: documentos a serem relacionados pelo tabelião**). Desde já as partes autorizam e requerem que o Oficial do Registro de Imóveis proceda às devidas averbações, anotações e registros, bem como providencie a abertura de matrículas necessárias à perfeita regularização desta escritura. Foram cumpridas as determinações do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei Federal n. 7.433/1985. Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme art. 8º da Lei Federal n. 10.426/2002. E, como assim o disseram, outorgaram e me pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual sendo feita, lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelas partes, dispensadas as testemunhas, do que dou fé. Eu, _____, Tabelião, a fiz digitar, subscrevo e assino em público e raso. Emolumentos _____. Este ato recebeu o selo digital de autenticidade n. _____.

_____, MS, ___ de _____ de _____.

OUTORGANTE VENDEDOR/ CREDOR HIPOTECÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
(representante legal)



OUTORGADO COMPRADOR/DEVEDOR HIPOTECÁRIO

Sr(a). _____

OUTORGADO COMPRADOR/DEVEDOR HIPOTECÁRIO

Sr(a). _____

EM TEST. _____ DA VERDADE

TABELIÃO

CÓPIA

MINUTA 3

(PAGAMENTO PARCELADO – ENTRADA NO IMÓVEL APÓS QUITAÇÃO)

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM quantos este Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda virem que aos ____ dias do mês de _____ do ano dois mil e _____, neste Município de _____ - MS, neste Cartório de _____, perante mim, tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR**, o **ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.412.257/0001-28, sediada no Bloco VIII do Centro Administrativo do Parque dos Poderes, em Campo Grande - MS, por intermédio da **Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização (SAD)**, conforme competência definida no art. 16, inc. XV, da Lei Estadual nº 4.640, de 24/12/2014, com redação dada pela Lei Estadual nº 4.733, de 05/12/2015, neste ato representada pelo(a) _____ (cargo), _____ (nome do titular ou respectivo representante legal), _____ (qualificação jurídica completa: nacionalidade, estado civil, profissão, documento de identidade, CPF, endereço, ato de nomeação), e, de outro lado, como **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, _____ (nome e qualificação completa do(s) adquirente(s) pessoa(s) física(s) **ou** pessoa(s) jurídica(s) e respectivo(s) representante(s) legal(is), conforme o caso). Identificados como os próprios por mim, tabelião, conforme os documentos apresentados, do que dou fé. Pelo **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR**, tal como representado, foi-me dito que, a justo título e legal aquisição, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: _____ (descrição do imóvel e suas confrontações), matriculado sob o n. _____ do Cartório de Registro de Imóveis _____, avaliado em R\$ _____, conforme lote ____ do Aviso de Leilão n. _____. E, assim como o possui, **promete vendê-lo** ao(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, em decorrência da arrematação efetivada em processo licitatório na modalidade leilão, cujas disposições e obrigações vinculam as partes, realizado pela Secretaria de Estado de

Administração e Desburocratização em _____, objeto do processo administrativo n. _____, nos termos do Aviso de Leilão n. _____, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), do Aviso de Resultado do certame, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), e do Aviso de Adjudicação, publicado no Diário Oficial do Estado n. _____ (data, seção e página), e conforme Auto e Carta de Arrematação que instruem as folhas _____ do processo administrativo n. _____, o que faz pelo preço certo e ajustado de R\$ _____, a ser pago da seguinte forma: uma entrada no valor de R\$ _____, já recebida pelo **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR**, na data de _____ conforme DAEMS n. _____, da qual dá plena quitação, consoante exigência do Edital (**obs.: atenção ao artigo 53, §2º, da Lei 8.666/93, que estabelece que “os bens arrematados serão pagos à vista ou no percentual estabelecido no edital, não inferior a 5% (cinco por cento) e, após a assinatura da respectiva ata lavrada no local do leilão, imediatamente entregues ao arrematante, o qual se obrigará ao pagamento do restante no prazo estipulado no edital de convocação, sob pena de perder em favor da Administração o valor já recolhido”**); e o restante R\$ _____, em (____) parcelas iguais, mensais e sucessivas, com vencimento da primeira delas em _____, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Todas as parcelas serão devidamente recolhidas, mediante DAEMS, devendo o comprovante ser encaminhado à Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização (**obs.: descrever a forma de envio do comprovante**), sendo certo que o pagamento da última parcela será feito contra a assinatura do instrumento de quitação, viabilizando a transferência definitiva da propriedade imobiliária. O valor de cada parcela será convertido em Unidade de Atualização Monetária de Mato Grosso do Sul – UAM/MS, nos termos dos itens _____ do Edital _____/____ - SAD (**obs.: completar com a referência aos itens pertinentes do edital de licitação, bem como com a identificação do edital**). No caso de atraso no pagamento, o(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ficará(ão) sujeito(s) ao pagamento de multa de ____% (____ por cento) sobre o valor do atraso e juros moratórios de ____% (____ por cento) ao mês ou fração. Havendo mais de uma parcela em atraso, poderá ser permitida a purgação da mora, desde que ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação do **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR** em sentido contrário. Em qualquer caso, o recibo de pagamento da última prestação vencida não presume o

pagamento da anterior. O(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** em dia com suas obrigações poderá(ão) realizar amortizações extraordinárias para redução do valor e/ou prazo do pagamento, hipótese em que os juros proporcionais serão expurgados do saldo devedor remanescente, cabendo ao(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a apresentação de sua proposta à Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização, dirigida à Coordenadoria de Gestão Patrimonial, que, por sua vez, realizará os cálculos pertinentes, emitindo a DAEMS para pagamento (**obs.: se aplicável**). Pelas **PARTES** contratantes me foi dito o seguinte: **(i)** que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando-se o negócio como “*ad corpus*”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; por consequência, o(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) expressamente concordar que, se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço; **(ii)** que o atraso no pagamento da entrada ou de qualquer parcela por prazo superior a 30 (trinta) dias implicará na desistência da aquisição do imóvel e perda dos valores já recolhidos, rescindindo-se a presente Promessa de Compra e Venda de pleno direito, dispensada interpelação judicial; **(iii)** que a posse e a propriedade do presente imóvel será entregue ao(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** somente após quitação total do valor devido e respectivo registro em nome do(s) adquirente(s); **(iv)** que todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas à escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, eventuais aditivos, retificações, custas, emolumentos e quaisquer tributos serão arcadas pelo(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; **(v)** que a Escritura de transferência definitiva do imóvel somente será lavrada e registrada após o pagamento da última parcela do valor do imóvel e quitação total da dívida, o que deverá ser providenciado por iniciativa do(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no prazo máximo de ____ (____) dias corridos após a quitação; **(vi)** lavrada a escritura definitiva e registrada no cartório competente, o(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

deverá(ão) apresentar à Secretaria de Estado de Administração o comprovante hábil, expedido pelo Cartório competente, no prazo de ____ (____) dias úteis, contados do registro (**obs.: descrever a forma de envio do comprovante**). Pelo(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** me foi dito que: (i) tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção ou de qualquer outra regularização no registro, todas as despesas para tanto junto ao Cartório de Registro Imobiliário, INSS e Prefeitura correrão por sua conta; (ii) existindo valores não quitados de impostos, taxas e condomínios, mesmo aqueles inscritos na Dívida Ativa do Município e com processo judicial em andamento, declara(m)-se informado(s) do fato, assumindo de modo expresse a responsabilidade pela quitação das importâncias devidas (arts. 130 e 131, I, do CTN), não podendo estas serem invocadas a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio; (iii) caso o imóvel esteja turbado ou invadido, declara(m)-se informado(s) do fato, assumindo expressamente a responsabilidade pela investidura ou reintegração de posse, bem como pelas eventuais providências que sejam necessárias às regularizações, com ônus e riscos decorrentes da desocupação; (iv) todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, atinentes ao imóvel negociado são de sua responsabilidade exclusiva, estando ciente(s) de que não serão aceitas reclamações posteriores, ficando reservado ao **OUTORGANTE COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel; (v) existindo pendência judicial sobre o imóvel, declara(m)-se informado(s) da demanda, assumindo de modo expresse os riscos correspondentes e exonerando o **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR** de prestar garantia pela evicção. Pelo(s) **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR** me foi dito que aceita a compra do imóvel objeto deste **Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda** em todos os seus expressos termos, cláusulas e condições, apresentando-me os seguintes documentos: _____; _____; e _____ (**obs.: documentos a serem relacionados pelo tabelião**). E, como assim o disseram, outorgaram e me pediram que lhes lavrasse esta escritura, a qual sendo feita, lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelas partes, dispensadas as testemunhas, do que dou fé. Eu,

PGE



Mato Grosso do Sul
Procuradoria-Geral
do Estado

PAA

Procuradoria de Assuntos
Administrativos

Processo nº 15/006.214/2020

Data: 14/06/2021 F.:

Rubrica:

_____, Tabelião, a fiz digitar, subscrevo e assino em público e raso. Emolumentos
_____. Este ato recebeu o selo digital de autenticidade n. _____.

_____, MS, ___ de _____ de _____.

OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
(representante legal)

OUTORGADO PROMITENTE COMPRADOR
Sr(a). _____

OUTORGADO PROMITENTE COMPRADOR
Sr(a). _____

EM TEST. _____ DA VERDADE

TABELIÃO

DECISÃO/PGE/MS/PAA/Nº 029/2021

PARECER PGE/MS/PAA/Nº 039/2021

Concordo com o PARECER epigrafado, de autoria do Procurador do Estado **GUSTAVO MACHADO DI TOMMASO BASTOS**, que veicula as minutas-padrão de Escritura Pública de compra e venda de imóvel para pagamento à vista; Escritura Pública de compra e venda de imóvel para pagamento parcelado com pacto adjeto de hipoteca e Contrato de Promessa de Compra e Venda de imóvel, o que faço com alicerce no art. 2º, inc. V, do Anexo VII, do RIPGE.

Encaminhe-se os autos ao Procurador-Geral Adjunto do Consultivo para apreciação superior.

Campo Grande, MS, 14 de junho de 2021.

Original Assinado

Renata Corona Zuconelli

Procuradora do Estado

Chefe da Procuradoria de Assuntos Administrativos

DECISÃO PGE/MS/GAB/N. 153/2021

PARECER PGE/MS/PAA/N. 039/2021

Processo: 15/006.214/2020

Assunto: Minuta-padrão de Escritura Pública de compra e venda de imóvel para pagamento à vista, Minuta-padrão de Escritura Pública de compra e venda de imóvel para pagamento parcelado com Pacto Adjeto de Hipoteca e Minuta-padrão de Contrato de Promessa de Compra e Venda de imóvel.

Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. BENS PÚBLICOS. LEILÃO DE IMÓVEIS. LEI FEDERAL Nº 8.666/1993. MINUTA-PADRÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA PAGAMENTO À VISTA. MINUTA-PADRÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA PAGAMENTO PARCELADO COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA. MINUTA-PADRÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA PAGAMENTO PARCELADO. DECRETO ESTADUAL N.º 15.404/2020.

1. Em razão das aquisições de imóveis de titularidade do Estado de Mato Grosso do Sul por particulares mediante arrematação em sede de processos licitatórios, pela modalidade leilão, faz-se pertinente a elaboração de minutas-padrão de compra e venda para pagamentos à vista e parcelado, a fim de tais minutas sejam utilizadas pela Secretaria de Estado de Administração e Desburocratização na condução de suas atividades voltadas à administração e à conservação do patrimônio imobiliário. Princípio da eficiência administrativa (artigo 37, *caput*, da Constituição Federal). Incidência do Decreto Estadual n.º 15.404/2020.

2. Elaboração de três minutas, à luz da Lei Federal nº 8.666/1993: Escritura Pública de Compra e Venda para pagamento à vista; Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca; e Contrato de Promessa de Compra e Venda. As minutas de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Hipoteca e de Promessa de Compra e Venda são de uso alternativo, não devendo ser utilizadas no mesmo certame, pois se prestam a atingir igual finalidade, qual seja, permitir a venda com pagamento parcelado. Escolha a ser feita a partir de critérios de conveniência e oportunidade.

3. Ressalva-se que os tabelionatos de notas possuem a faculdade de adotarem texto próprio ou modificarem as escrituras públicas elaboradas, considerando ser de sua competência exclusiva a lavratura destes instrumentos, nos termos do artigo 7º, da Lei Federal n.º 8.935/1994, respeitados, no entanto, a substância do ato e as intenções das partes.

Vistos etc.

1. Com base no art. 8º, inciso XVI, e no art. 9º, incisos II e III, da Lei Complementar (Estadual) n.º 95, de 26.12.2001, no art. 2º, parágrafo 5º, do Decreto Estadual n.º 15.404, de 2020, e no art. 3º, incisos II e III, do Anexo I do Regimento Interno da Procuradoria-Geral do Estado, **aprovamos, por seus próprios fundamentos**, o Parecer PGE/MS/PAA/N. 039/2021, de fls. 130-131-v, por nós vistado, da lavra do Procurador do Estado Gustavo Machado Di Tommaso Bastos, bem como as minutas-padrão de fls. 132-139v, anexas ao Parecer, todos com a concordância da chefia imediata (fl. 141).

2. À Assessoria do Gabinete para:

a) dar ciência desta decisão ao Procurador do Estado prolator do parecer e à Procuradora-Chefe da PAA;

b) dar ciência do parecer analisado, de seus anexos e da presente decisão à CJUR-SUCOMP, à CJUR-CCP, à Senhora Secretária de Estado de Administração e Desburocratização e ao Senhor Superintendente de Patrimônio e Transporte (SUPAT) encaminhando-lhe cópias;

c) dar ciência do parecer analisado, das minutas padronizadas e da presente decisão à chefia da PAG, a fim de que providencie minuta de resolução e inserção de *link* no sítio eletrônico da PGE, nos termos dos artigos 2º, *caput*, e 4º, do Decreto Estadual n.º 15.404, de 2020; **nesse tocante, observamos que o Parecer PGE/MS/PAA/N. 039/2021 deverá ser disponibilizado juntamente com as minutas-padrão, eis que o conteúdo daquele serve de orientação para a adequada utilização destas últimas;** e

d) cumpridas as diligências supra, arquivar os autos.

Campo Grande (MS), 15 de junho de 2021.

Original Assinado
Fabíola Marquetti Sanches Rahim
Procuradora-Geral do Estado

Original Assinado
Ivanildo Silva da Costa
Procurador-Geral Adjunto do Estado do Consultivo