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 bemao(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 inserircláusula 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**