**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 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 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 expresso 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, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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**