EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 005/2019

PROCESSO Nº 2019.12.001492

DATA DE REALIZAÇÃO DO PRIMEIRO LEILÃO: 05/08/2019

Horário: 14:00 (quatorze horas)

DATA DE REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO: 22/08/2019

Horário: 14:00 (quatorze horas)

(IMÓVEL URBANO)

OBJETO: **VENDA "AD CORPUS"** de um imóvel urbano localizado na cidade de Caldas Novas-GO, recebido pela Agência de Fomento de Goiás S/A, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme descrição detalhada no Anexo I, deste Edital.

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 005/2019

A **AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A - GOIÁSFOMENTO**, sediada na Av. Goiás nº 91, Setor Central, em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 03.918.382/0001-25, por meio de sua **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**, designada pela Portaria nº 058/2019, observado o que consta do Processo Administrativo nº 2019.12.001492, torna público para conhecimento dos interessados, que, respeitado o valor mínimo estipulado neste Edital e em obediência ao disposto no Art. 27, caput, §§ 1º e 2º da Lei Federal nº 9.514/1997, realizará **LEILÃO(ÕES)**, no local adiante definido e Online, por meio do site: www.leilomaster.com.br, **alienação de imóvel urbano localizado na cidade de Caldas Novas-GO, o qual se acha descrito no Anexo I, deste Edital**, por intermédio de Licitação na Modalidade **"LEILÃO"**, do Tipo **"MAIOR LANCE"**, que será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **EDUARDO VINICIUS FLEURY LOBO**, matriculado na JUCEG sob o nº 048, tudo em conformidade com as informações constantes deste Edital, nas normas estabelecidas pela Lei Federal nº 9.514/97 e com o disposto nos Decretos Federais nº 21.981/32 e 22.427/33. A Comissão Permanente de Licitação informa que o presente Edital está disponível aos interessados no endereço acima ou nos "sites" www.fomento.goias.gov.br e www.leilomaster.com.br, faz saber ainda, que nos dias e horários abaixo designados, acontecerá(ão) o(s) Leilão(ões) da seguinte forma:

1. DO LOCAL, DATA(S) E HORÁRIO(S) DA(S) REALIZAÇÃO(ÕES) DO(S) LEILÃO(ÕES) PÚBLICO(S):

- Local de Realização: **Sede da LEILOMASTER, Rua 23, nº 40 – BR-153, Trevo Sul, Entrada para o Parque das Laranjeiras, Bairro Santo Antônio – Goiânia – GO** e Online, por meio do site: www.leilomaster.com.br.

Em 1º Leilão Público no dia **05/08/2019 às 14:00** horas, por lance não inferior a **R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)** e, não comparecendo licitantes, fica desde já designado o

2º Leilão Público para o dia **22/08/2019 às 14:00** horas, arrematando quem maior lance oferecer além daquele da dívida a ser atualizada na forma do art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei 9.514 de 20/11/97 até o dia 21/08/2019.

OBS: Até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de conformidade com que estabelece o § 2º-B do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

Retirada do Edital: O Edital na íntegra encontra-se disponível aos interessados em nosso endereço eletrônico na página www.fomento.goias.gov.br, e na página do Leiloeiro www.leilomaster.com.br., ou na Gerência Permanente de Licitação, localizada na Av. Goiás, nº 91, Setor Central, Goiânia-GO, de segunda a sexta-feira no horário comercial, por meio do telefone (0xx62) 3216-4900, e ainda com o www.leilomaster.com.br., por meio do telefone/fax (0xx62) 3249-9800.

2. DO OBJETO:

A presente Licitação na modalidade **"LEILÃO"**, do Tipo **"MAIOR LANCE"**, tem por objeto a **VENDA "AD CORPUS"** de imóvel urbano localizado na cidade de Caldas Novas-GO, recebido pela Agência de Fomento de Goiás S/A, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme descrição detalhada no Anexo I.

3. DA DESCRIÇÃO E VALOR MÍNIMO DE VENDA

3.1. A descrição do imóvel e o valor mínimo de arrematação se encontram relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital;

3.2 Não serão recebidos lances inferiores ao mínimo estipulado no referido Anexo.

4 DA PARTICIPAÇÃO

4.1 Poderão participar do Leilão Público, oferecendo lances para arrematação do imóvel, Pessoa(s) Física(s) ou Jurídica(s), devendo para tanto, estar portando os seguintes documentos:

4.1.1 CPF se Pessoa Física e CNPJ se Pessoa Jurídica;

4.1.2 Carteira de Identidade, tanto do interessado Pessoa Física como do representante da Pessoa Jurídica;

4.1.3 Procuração do representante da interessada (Pessoa Jurídica) e do interessado (Pessoa Física), caso o mesmo não venha participar da fase de lances;

4.1.4 Os documentos explicitados acima poderão ser exibidos no original ou por meio de cópia legível e em boa forma, autenticada em cartório ou, se for o caso, autenticada pela Comissão Permanente de Licitação, a partir do documento original.

4.2 **Estão impedidas de participar as pessoas que:**

4.2.1. Não atenderem a todas as exigências constantes deste Edital;

4.2.2. Tenham dirigentes com vínculo profissional com a GoiásFomento;

4.2.3. No seu quadro de dirigentes e empregados responsáveis pela prestação do serviço figurem cônjuges ou companheiros, ou parentes em até o segundo grau em linha reta, e em linha colateral, de membros dos Conselhos de Administração e Fiscal da GoiásFomento ou de entidade controladora da GoiásFomento, e pessoa que também seja Diretor Estatutário, Gerene ou Assessor da GoiásFomento;

4.2.4. Tenham como empregado ou membro da administração da Diretoria, dos Conselhos de Administração e Fiscal pessoa que também seja Diretor Estatutário, Gerente ou Assessor da GoiásFomento;

4.2.5. Tenham, por si ou por qualquer dos seus dirigentes, litígio administrativo ou judicial contra a GoiásFomento;

4.2.6. Tenham qualquer tipo de restrição cadastral, em virtude de falta de pagamento de dívidas exigidas.

5. DOS LANCES

5.1 Os lances serão feitos verbalmente ou online, a partir do preço mínimo estabelecido no Anexo I, considerando-se vencedor o licitante que oferecer o **MAIOR LANCE**.

5.2 Serão aceitos lances efetuados pessoalmente e/ou internet no momento do Leilão Público, pelo próprio arrematante ou por pessoa legalmente credenciada para representá-lo.

5.3 Serão aceitos lances via internet com participação on-line dos interessados por

meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu site. Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no presente Edital, especialmente aquelas contidas nas Condições de Venda e de Pagamento, sendo pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma on-line, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro, bem como, anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

5.3.1 Os lances oferecidos on-line serão apresentados no ato do Leilão, juntamente com os lances presenciais obtidos, não conferindo ao proponente de lances *on line*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação à **GOIÁSFOMENTO** a esse respeito.

6 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1 PARA PAGAMENTO A VISTA:

6.1.1 No ato da arrematação, o ARREMATANTE vencedor pagará à Agência de Fomento de Goiás S/A, a título de sinal para garantia da transação, a importância correspondente no mínimo a 5% (cinco por cento) do valor do lance, mais o percentual de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro, conforme Item 7 deste Edital;

6.1.2 O ARREMATANTE vencedor terá até 15 (quinze) dias úteis para recolher à Agência de Fomento de Goiás S/A o complemento do preço ofertado. A Escritura somente será liberada, após a compensação do cheque utilizado ou comprovante de transferência bancária;

6.1.3 A importância paga como sinal pelo ARREMATANTE vencedor será utilizada como complementação de sua proposta.

6.2 PARA PAGAMENTO À PRAZO:

6.2.1 Entrada de no mínimo 20% (vinte por cento) sendo que, no ato da arrematação, o ARREMATANTE vencedor pagará à GOIÁSFOMENTO, a título de sinal para garantia da contratação, a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance, mais o percentual de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro, conforme Item 7 deste Edital, e o restante, parcelado em até 36 (trinta e seis) meses**;**

6.2.2 No presente caso a Contratação será por meio de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, conforme Lei Federal nº 9.514/97, nos termos da Minuta constante do Anexo II deste Edital;

6.2.3 O ARREMATANTE vencedor terá até 15 (quinze) dias úteis para recolher à Agência de Fomento de Goiás S/A o complemento do restante do valor referente à entrada. A Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária será outorgada após a compensação do cheque utilizado para pagamento da complementação;

6.2.4 JUROS - Os juros serão devidos à taxa efetiva de 16,77% a.a. (dezesseis vírgula setenta e sete por cento ao ano) e será calculado à razão de 1,30% (um vírgula trinta por cento) mensalmente, incidindo sobre o saldo devedor atualizado;

6.2.5 Sistema de cálculo das parcelas: **SAC** (sistema de amortização constante).

6.2.6 DO INADIMPLEMENTO E DA MORA:

6.2.6.1 Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações ou demais condições pactuadas, o saldo inadimplido, ficará sujeito a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e/ou fração e de multa convencional de 2% (dois por cento);

6.2.6.2 No caso de mora superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, o devedor fiduciante será intimado, a requerimento do credor fiduciário, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a(s) prestação(ões) vencida(s) e as que vencerão até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos

contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;

6.2.6.3 Decorrido o prazo de que trata o item precedente, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pelo credor fiduciário, do imposto de transmissão "inter vivos", o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário;

6.2.6.4 Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o item anterior, promoverá leilão público para alienação do imóvel, na forma do Art. 27, da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97;

6.2.6.5 Para efeito de venda em leilão público, o valor do imóvel será aquele indicado no Laudo de Avaliação a ser providenciado pelo credor fiduciário, que considerará os preços vigentes no mercado e as condições atuais do imóvel, incluindo benfeitorias realizadas pelo devedor fiduciante;

6.2.6.6 É assegurado ao credor fiduciário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força de leilão público de que trata o item precedente a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, da Lei Federal nº 9.514/97, a consolidação da propriedade em seu nome.

6.2.7 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA – É facultado ao Licitante vencedor, liquidar o débito antecipado, no todo ou em parte, computados os juros até a data do efetivo pagamento.

6.2.8 O(A) Arrematante deverá apresentar as seguintes comprovações de regularidades para efetivação do financiamento:

6.2.9.1 Prova de regularidade para com a Fazenda Pública Federal, por meio da apresentação da CND – Certidão Negativa de Débitos ou da Certidão Positiva com efeito de negativa de débitos, relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Delegacia da Receita Federal;

6.2.9.2 Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do(a) arrematante;

6.2.9.3 Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do(a) arrematante;

6.2.9.4 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos da Lei Federal nº 12.440/2011. (A obtenção da certidão, eletrônica e gratuita, encontra-se disponível em todos os portais da Justiça do Trabalho na rede mundial de computadores – Tribunal Superior do Trabalho, Conselho Superior da Justiça do Trabalho e Tribunais Regionais do Trabalho, e terá a validade de 180 (cento e oitenta dias), contados da data se sua expedição);

6.2.9.5 Realizar cadastro junto a GOIÁSFOMENTO.

7 DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1 No ato da arrematação o ARREMATANTE vencedor pagará a importância correspondente a **5% (cinco por cento)** do valor do lance ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão;

7.2 O valor da comissão do Leiloeiro **NÃO** compõe o valor do lance ofertado.

8 DO EXAME E ESTADO DO BEM A SER LEILOADO

8.1 A todos os interessados é dado o direito de vistoriar o bem a ser vendido no presente Leilão Público, os quais não poderão alegar, sob qualquer circunstância, motivo ou situação, desconhecê-lo, nem tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, a fim de minorar ou pleitear qualquer espécie de indenização;

8.2 A venda será feita "**AD CORPUS**", sendo que o bem declarado no presente Edital, Anexo I, catálogos e outros meios de divulgação, são meramente enunciativos e deverá ser escriturado na forma em que se encontra, não respondendo a GoiásFomento por evicção de direitos ou qualquer possível diferença de área.

9 DA TRANSFERÊNCIA

9.1 Para o pagamento à vista, a formalização da definitiva Escritura Pública de Compra e Venda, será efetivada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do pagamento integral do bem arrematado;

9.2 No caso de pagamento a prazo, a posse do bem será efetivada após a quitação do restante da entrada, que se dará em até 15 (quinze) dias úteis após a realização do Leilão Público, quando será formalizada a “Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária”.

10 DAS DESPESAS

10.1 Será de inteira responsabilidade do Arrematante, a partir da data da arrematação do imóvel, as despesas com escritura, registro, averbação, impostos de transmissão, taxas, emolumentos e todas as demais necessárias e indispensáveis à sua transferência;

10.2 Também correrão por conta do Arrematante, a partir da arrematação, despesas com energia elétrica, água e todos os tributos incidentes sobre o imóvel a ser alienado.

11 DA CONTRATAÇÃO

11.1 Na hipótese de venda à vista, na outorga da Escritura de Compra e Venda poderá ser adotado o modelo usualmente utilizado pelos Cartórios de Notas, que deverá ser registrado em até 30 (trinta) dias corridos para eficácia do negócio celebrado entre as partes.

11.2 Na hipótese de venda a prazo será formalizada a Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, na forma da Lei Federal nº 9.514, de 20/11/97, conforme Minuta constante do Anexo-II deste Edital, que deverá ser registrada em até 30 (trinta) dias corridos para eficácia do negócio celebrado entre as partes.

12 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar, perante a autoridade superior da GoiásFomento, o presente Edital, por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 13.303/2016, devendo protocolizar o pedido até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do Leilão Público, cabendo à Administração julgar a impugnação em até 03 (três) dias úteis.

12.2 A participação na presente licitação implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições deste Edital;

12.3 Os interessados em participar do presente Leilão Público deverão estar pessoalmente no local e horário determinados neste Edital. Na impossibilidade da presença do Licitante, será facultado ao interessado indicar um representante legal, munido dos seguintes documentos: CPF, RG e PROCURAÇÃO devidamente

preenchida com assinatura reconhecida em cartório;

12.4 Serão aceitos lances efetuados pessoalmente e/ou internet no momento do Leilão Público, pelo próprio arrematante ou por pessoa legalmente credenciada para representá-lo.

12.5 Os pagamentos no ato do Leilão Público far-se-ão em moeda corrente nacional e/ou pela emissão de 02 (dois) cheques, sendo um de valor correspondente à comissão do Leiloeiro e o outro referente ao sinal, ambos de emissão do arrematante vencedor ou de seu representante legal;

12.6 Todos os valores decorrentes do presente Leilão Público serão depositados em nome da Agência de Fomento de Goiás S/A, Conta/Corrente nº 027-7, Operação: 003, Agência nº 4204, da Caixa Econômica Federal;

12.7 O arrematante vencedor que deixar de firmar a Escritura de Compra e Venda, ficará sujeito, salvo caso fortuito ou força maior, e a critério da GoiásFomento, à perda do valor do sinal de 5% (cinco por cento) dado em garantia da transação, além de responder pelos danos causados à GoiásFomento e a perda da comissão paga ao leiloeiro, conforme prescreve o Art. 39 do Decreto Federal 21.981/32, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial;

12.8 A venda realizada neste Leilão Público é irrevogável, não sendo permitido ao Arrematante recusar o bem adquirido, ou até mesmo pleitear a redução do valor da arrematação;

12.9 Será desclassificado ou considerado desistente, o arrematante que não atender às condições estabelecidas no presente Edital, sendo-lhe aplicado, ainda, no que couber, as penalidades previstas em Lei;

12.10 A Agência de Fomento de Goiás S/A reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar total ou parcialmente esta Licitação, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos arrematantes o direito à indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie;

12.11 É facultado à Comissão Permanente de Licitação ou à Autoridade a ela superior, em qualquer fase da Licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo. Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão responder, por escrito, no prazo

determinado pela Comissão, sob pena de desclassificação;

12.12 Os licitantes interessados deverão obrigatoriamente certificar-se do conteúdo deste Edital e de seus Anexos, não podendo alegar desconhecimento de suas cláusulas e condições;

12.13 Ocorrendo a decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal na Agência de Fomento de Goiás S/A, subsequente às fixadas;

12.14 O Edital na íntegra encontra-se disponível aos interessados em nosso endereço eletrônico na página www.goiasfomento.com, ou na Comissão Permanente de Licitação, localizada na Av. Goiás, nº 91, Setor Central, Goiânia-GO, de segunda a sexta-feira no horário comercial, por meio do telefone (0xx62) 3216-4900, e ainda no site da Leilomaster: www.leilomaster.com.br., contato por meio do telefone/fax (0xx62) 3249-9800;

12.15 Quaisquer outras informações que se façam necessárias, poderão ser obtidas junto a Comissão Permanente de Licitação ou com o Leiloeiro **EDUARDO VINICIUS FLEURY LOBO**, por meio dos telefones indicados no sub item 12.14;

12.16 Para dirimir as questões relativas ao presente Edital, elege-se como foro competente o de Goiânia, Estado de Goiás, com exclusão de qualquer outro;

12.17 Compõem o presente Edital, dele fazendo parte integrante e indissociável, os seguintes anexos:

Anexo I	Descrição do Imóvel
Anexo II	Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, aos 16 dias do mês de julho do ano de 2019.

JOHNILTON DE ALMEIDA E SILVA
Presidente da CPL

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: LOTE Nº 02, DA QUADRA Nº 25, SITUADO À AVENIDA "A", NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PORTAL DAS ÁGUAS QUENTES", NA CIDADE DE CALDAS NOVAS-GO, MEDINDO: 14,00M DE FRENTE PARA A AVENIDA "A"; PELO LADO DIREITO, 30,00M CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 03; PELO FUNDO, 15,65M CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 20; E, PELO LADO ESQUERDO, 23,00M CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 01; PERFAZENDO A ÁREA DE 371,00M². IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, POR CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, CONFORME AV. 14-14.216, DE 29/01/2019, DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO.

POSSUI BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DE CALDAS NOVAS-GO. SENDO DUAS CASAS QUE ESTÃO ALUGADAS, E SÃO COMPOSTAS POR GARAGEM, SALA, TRÊS QUARTOS, SENDO UM TIPO SUÍTE, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.

VALOR DO IMÓVEL	**R$ 240.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS).**







ANEXO - II

MINUTA

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, REGIDA PELA LEI 9.514/97, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, COMO VENDEDORA, E O(A) (NOME DA PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA), COMO COMPRADOR(A), NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem que, aos_____(_____) nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca do mesmo nome, Capital do Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Bel. _____, Escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, sociedade anônima de economia mista de capital fechado, criada por força da Lei Estadual de nº 13.533, de 15/10/99, inscrita no CNPJ/MF SOB Nº 03.918.382/0001-25, com sede na Avenida Goiás, nº 91, Setor Central, Goiânia – GO**,** estiveram presentes as partes desta Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, que disseram estar justas e contratadas sobre o que adiante se contém e declaram, que se obrigam a observar e cumprir por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES DESTE INSTRUMENTO:** De um lado, como outorgante vendedora a **AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A**, sociedade anônima de economia mista de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.918.382/0001-25, neste ato representada por seu Diretor Presidente **ALEXANDRE EDUARDO FELIPE TOCANTINS,** brasileiro, casado, Procurador do Estado de Goiás, portador da Cédula de Identidade RG nº _____ SSP/GO, e CPF sob o nº _____; e pela Diretora Administrativa e Financeira **MARIA TEREZINHA DA MOTA BATISTA**, brasileira, casada, contadora, portadora da Cédula de Identidade RG nº _____ SSP/GO, e CPF sob o nº _____, todos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante chamada **VENDEDORA** ou **FIDUCIÁRIA**, e de outro, o(a) (nome(qualificação) _____), aqui chamado **COMPRADOR(A)** ou **FIDUCIANTE**, as presentes pessoas são conhecidas

entre si e reconhecidos como os próprios de que trato por mim, (_____) de cujas identidades e capacidade jurídica, à vista de seus documentos pessoais, dou fé. **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO:** A celebração desta Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, se realiza em decorrência do **LEILÃO PÚBLICO GOIÁSFOMENTO nº 005/2019**, na forma das Leis Federais nº 9.514/97 e nº 13.303/16, e com o disposto nos Decretos Federais nº 21.981/32 e 22.427/33 conforme pode ser constatado no Processo Administrativo Nº **2019.12.001492**, que passa a fazer parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO: Na qualidade de proprietária, a **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado:

IMÓVEL: LOTE Nº 02, DA QUADRA Nº 25, SITUADO À AVENIDA "A", NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PORTAL DAS ÁGUAS QUENTES", NA CIDADE DE CALDAS NOVAS-GO, MEDINDO: 14,00M DE FRENTE PARA A AVENIDA "A"; PELO LADO DIREITO, 30,00M CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 03; PELO FUNDO, 15,65M CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 20; E, PELO LADO ESQUERDO, 23,00M CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 01; PERFAZENDO A ÁREA DE 371,00M². IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AGÊNCIA DE FOMENTO DE GOIÁS S/A, POR CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, CONFORME AV. 14-14.216, DE 29/01/2019, DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO.

POSSUI BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DE CALDAS NOVAS-GO. SENDO DUAS CASAS QUE ESTÃO ALUGADAS, E SÃO COMPOSTAS POR GARAGEM, SALA, TRÊS QUARTOS, SENDO UM TIPO SUÍTE, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

CLÁUSULA QUARTA – DA COMPRA E VENDA: Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende ao (a) **COMPRADOR(A)** o imóvel identificado na

Cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que se obriga(m) a pagar no prazo e nas condições adiante convencionados, declarando aquela, expressamente, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes. Por força deste contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao(a) **COMPRADOR(A)** a posse e os direitos e ações inerentes, para que este(a) dele use e goze, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço ajustado entre as partes para pagamento do negócio que aqui contratam, corresponde ao valor total de **R$**_____ **(**_____**)**, dos quais **R$**_____ **(**_____**)** já foram pagos pelo(a) **COMPRADOR(A)** em xx/xx/_____, a título de entrada; **Parágrafo Primeiro**: O saldo restante do valor total do imóvel, no importe de **R$**_____ **(**_____**)**, será pago em até _____ **(xxxxxxx)** parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em ____/____/____ e a última em ____/____/____. **Parágrafo Segundo**: É facultado ao(a) **COMPRADOR(A)** liquidar o débito antecipadamente, no todo ou em parte, computados os encargos ora pactuados, até a data do efetivo pagamento. A compradora se compromete a proceder o registro da presente Escritura no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, encaminhando ao vendedor cópia do comprovante. **CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS FINANCEIROS: Juros** - Os juros serão devidos à taxa efetiva de 16,77% a.a. (dezesseis vírgula setenta e sete por cento ao ano) e será calculado à razão de 1,30% (um vírgula trinta por cento) ao mês, incidindo sobre o saldo devedor atualizado. Sistema de cálculo das parcelas: **SAC** (sistema de amortização constante). **CLÁUSULA SÉTIMA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente da alienação do imóvel adquirido por meio do Leilão Público nº 005/2019, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o(a) **COMPRADOR(A)**, doravante denominado(a) **FIDUCIANTE** aliena à **VENDEDORA**, doravante denominada **FIDUCIÁRIA,** em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste Contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97. **Parágrafo Primeiro**: A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado nesta Escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à liquidação total da dívida e seus respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que o(a) **COMPRADOR(A)** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e

legais vinculadas a presente Escritura. **Parágrafo Segundo**: Mediante o registro da presente escritura, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se o(s) Fiduciante(s) possuidor(es) direto(s), e aquela será possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **Parágrafo Terceiro**: A posse em que estará(ão) investido(s) o(s) Fiduciantes(s) manter-se-á enquanto este(s) estiver(em) adimplente(s), pelo que se obriga(m) a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele(s) incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo. **Parágrafo Quarto**: O(A) **COMPRADOR(A)** concorda e está ciente que o crédito da **VENDEDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do Imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. **Parágrafo Quinto**: O(A) **COMPRADOR(A)** poderá transferir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**, a quem se defere o direito de rejeitar a cessão, à vista do cadastro do pretenso cessionário, feito para o mister, e que o adquirente se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste instrumento. **Parágrafo Sexto**: No prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da liquidação da dívida, a **VENDEDORA** fornecerá o respectivo Termo de Quitação que ficará à disposição do (a) **COMPRADOR(A).** À vista deste termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sendo de inteira responsabilidade do(a) COMPRADOR(A) todas e quaisquer despesas que lhe forem inerentes, consolidando na pessoa do(a) COMPRADOR(A) a plena propriedade do imóvel. **CLÁUSULA OITAVA – DO INADIMPLEMENTO E DA MORA:** Em caso de inadimplemento de quaisquer das prestações ou demais condições pactuadas, o saldo inadimplido, ficará sujeito a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e/ou fração, aplicando-se, sobre o valor apurado até a data do efetivo pagamento, multa convencional de 2% (dois por cento); **Parágrafo Primeiro**: No caso de mora superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, o devedor fiduciante será intimado, a requerimento do credor fiduciário, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação; **Parágrafo Segundo**: Decorrido o prazo de que trata o item precedente, sem a purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pelo credor

fiduciário, do imposto de transmissão “inter vivos”, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário; **Parágrafo Terceiro**: Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o credor fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o item anterior, promoverá leilão público para alienação do imóvel, na forma do art. 27, da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97; **Parágrafo Quarto**: Para efeito de venda em leilão público, o valor do imóvel será aquele indicado no Laudo de Avaliação a ser providenciado pelo credor fiduciário, que considerará os preços vigentes no mercado e as condições atuais do imóvel, incluindo benfeitorias realizadas pelo devedor fiduciante; **Parágrafo Quinto**: É assegurado ao credor fiduciário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força de leilão público de que trata o item precedente a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, da Lei Federal nº 9.514/97, a consolidação da propriedade em seu nome. **Parágrafo Sexto**: Com relação ao inadimplemento e a mora, os procedimentos para intimação do Fiduciante e para a venda em leilão público, e demais casos aqui não contemplados serão adotadas as disposições constantes dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.97. **CLÁUSULA NONA – DO PROCESSAMENTO E COBRANÇA DA DÍVIDA:** A cobrança das prestações será feita mediante a emissão de boletos bancários, expedidos pela GoiásFomento, com a antecedência devida, pelo qual a **VENDEDORA** informará o montante necessário à liquidação de suas obrigações na data de vencimento, assim como as demais instruções referentes ao pagamento em caso de atraso; **Parágrafo Primeiro**: O não recebimento do boleto bancário não eximirá o(a) Devedor(a) Fiduciante de pagar as prestações nas datas estabelecidas neste Contrato; **Parágrafo Segundo**: O pagamento de cada prestação não exime o(a) Devedor(a) do pagamento das prestações anteriores ainda não liquidadas; **Parágrafo Terceiro**: Todas as despesas decorrentes da cobrança fora da data de vencimentos serão pagas juntamente com a prestação em atraso, ficando, eventuais diferenças, por serem cobradas através de emissão isolada ou conjunta, a posteriori. **CLÁUSULA DEZ – DO LOCAL DE PAGAMENTO:** Os pagamentos serão efetuados em agência bancária integrada ao sistema de compensações, determinada por meio de boleto bancário ou aviso de cobrança, a critério da GoiásFomento. **Parágrafo único**: Os valores resultantes deste Instrumento serão depositados na Conta/Corrente nº 027-7, Operação: 003, Agência nº 4204, Caixa Econômica Federal, de titularidade da Agência de Fomento de Goiás S/A. **CLÁUSULA ONZE – DAS DESPESAS:** É de inteira responsabilidade do(a) **COMPRADOR(A)**, desde a data da arrematação do imóvel, todas as despesas com escritura, registro, averbação, impostos de transmissão, taxas, emolumentos, e todas as

demais necessárias e indispensáveis à sua transferência; **Parágrafo Único**: Também correm por conta do(a) **COMPRADOR(A)**, desde a arrematação, despesas com energia elétrica, água, e todos os tributos incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento. **CLÁUSULA DOZE – DA DESAPROPRIAÇÃO:** No caso de desapropriação do imóvel objeto da presente escritura, não caberá ao (a) **COMPRADOR(A)** qualquer indenização por parte da **VENDEDORA**. **CLÁUSULA TREZE – DA FORMA DA VENDA:** A presente **VENDA** é efetuada sob a forma "**AD CORPUS**", sendo que as áreas declaradas no **Edital de Licitação Leilão nº 005/2019,** (que passa a fazer parte integrante deste instrumento) são meramente enunciativas. O bem objeto do presente instrumento, será entregue no estado em que se encontra, confessando expressamente, o(a) **COMPRADOR(A)**, haver vistoriado detidamente o imóvel arrematado, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, sobre o seu estado ou caso venha a ser apurada área para mais ou para menos, com alteração das áreas existentes atualmente. **CLÁUSULA QUATORZE – DO COMPROMISSO DE FIEL DEPOSITÁRIO:** O(A) **COMPRADOR(A)** assume, na qualidade de Fiel Depositário, sob as penas previstas nos Códigos Civil e Penal, a responsabilidade pela guarda e depósito do bem referido na Cláusula Terceira, obrigando-se a devolvê-lo imediatamente na ocorrência das hipóteses constantes dos artigos 26 e 30 da Lei Federal nº 9.514/97, nas mesmas condições em que os recebeu e com as eventuais melhorias que tiverem sido acrescidas. **CLÁUSULA QUINZE – FORO:** Fica eleito o foro da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste instrumento, podendo a **VENDEDORA**, a seu critério, optar pelo foro da localização do imóvel. **CLÁUSULA DEZESSEIS – DAS PARTES:** As partes (**VENDEDORA** e **COMPRADORA)** aceitam a presente Escritura nos termos em que foi redigida, prometendo cumpri-la integralmente, dando tudo por firme e valioso. De tudo dou fé. Assim disseram, me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual feita e sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam, do que dou fé. Eu, _____

Goiânia-GO,____de_____de 2019