



ANEXO II - MODELOS DE CONTRATOS

ANEXO II-A - MODELO CONTRATO COMPRA E VENDA PURA DE DOMÍNIO PLENO (SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

CONTRATO DE COMPRA E VENDA que entre si fazem a UNIÃO, como Outorgante Vendedora, e _____, como Outorgado(s) Comprador(es), do imóvel situado _____, RIP nº _____, conforme Processo nº _____/_____.

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Secretaria/Superintendência do Patrimônio da União, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como Outorgante Vendedora, a UNIÃO, representada, neste ato, pelo Secretário/Superintendente do Patrimônio da União, senhor(a) _____ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito sob o CPF nº _____ e RG nº _____, expedido por _____; de acordo com _____ [fundamentos legais de representação da União] e, de outro lado, como Outorgado(s) Comprador(es), o(s) _____ [nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, inscrito no CPF sob o nº _____ e no RG sob o nº _____, expedido por _____], [qualificação do cônjuge/convivente em união estável, ressalvada a hipótese de regime de bens de incomunicabilidade]. E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi pela Outorgante, por seu representante, dito que:

Cláusula Primeira - a UNIÃO é senhora e legítima proprietária do imóvel situado na _____, objeto da Matrícula nº _____, do Cartório _____ que tem inscrição predial nº XXXX.

Cláusula Segunda - em obediência às determinações contidas no Processo nº _____/_____, fundamentadas nos artigos 23 a 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, bem como, na Lei nº 13.240 de 30 de dezembro de 2015, pelo presente contrato a Outorgante vende ao(s) Outorgado(s) o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, visto ter(em) sido o(s) Outorgado(s) o(s) vencedor(es) do Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA, realizado em _____, conforme Processo nº _____/_____.

Cláusula Terceira - o preço da venda é de R\$ _____ (_____ reais), pago por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, expedido pela Secretaria do Patrimônio da União, recolhido no Banco _____, Agência _____, em _____ de _____ de _____, cujo comprovante encontra-se juntado ao processo em epígrafe, pelo que dá ao(s) Outorgado(s) plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento, todo o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a tornar a presente transação sempre boa, firme e valiosa.

Cláusula Quarta - pelo presente instrumento o(s) Outorgado(s) declara(m) expressamente e para todos os fins de direito que está(ão) de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem: a) que tem conhecimento de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais, os quais, a partir da presente data, ficam sob a total responsabilidade do(s) Outorgado(s), inclusive quanto à eventual regularização e desocupação do imóvel, quando aplicável; [havendo débitos previstos em edital, cabível alteração da cláusula] b) que são de responsabilidade do(s) Outorgado(s) as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis, que deverá ser solicitado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura deste contrato; c) que a presente venda é feita **ad corpus**, respondendo a Outorgante pelos riscos de evicção (art. 447 do Código Civil Brasileiro).

O(s) Outorgado(s) tem(têm) ciência de que deve(m) apresentar a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários expedida pelo (Estado ou Município) e o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens

Imóveis por Natureza ou Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

E, por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam, a Outorgante, por seu representante, e o(s) Outorgado(s), com as testemunhas abaixo assinadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, lavrado na Secretaria/Superintendência do Patrimônio da União, valendo como escritura pública, de acordo com o artigo 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Outorgante Vendedora

Outorgado Comprador

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO II-B - MODELO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE DOMÍNIO PLENO

(Opcional, quando houver financiamento ou consórcio imobiliário)

CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA
E VENDA COM
CONDIÇÃO RESOLUTIVA
que entre si fazem a
UNIÃO, como
Promitente Vendedora,
e _____,
como Promissário(s)
Comprador(es), do
imóvel situado
_____, RIP nº

conforme Processo nº
_____/_____.

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Secretaria/Superintendência do Patrimônio da União, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como Promitente Vendedora, a UNIÃO, representada, neste ato, pelo Secretário/Superintendente do Patrimônio da União, senhor(a) _____ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito no CPF sob o nº _____ e no RG sob nº _____, expedido por _____; de acordo com _____ [fundamentos legais de representação da União] e, de outro lado, como Promissário(s) Comprador(es), o(s) _____ [nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, inscrito no CPF sob o nº _____ e no RG sob o nº _____, expedido por _____], [qualificação do outro cônjuge/convivente em união estável, ressalvada a hipótese de regime de bens de incomunicabilidade]. E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi dito o seguinte:

Cláusula Primeira - a UNIÃO é senhora e legítima proprietária do imóvel situado na _____, objeto da Matrícula nº _____, do Cartório _____, que tem inscrição predial nº XXXX.

Cláusula Segunda - em obediência às determinações contidas no Processo nº _____/_____, fundamentadas nos artigos 23 e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, bem como, na Lei nº 13.240 de 30 de Dezembro de 2015, pelo presente contrato a Promitente promete vender ao(s) Promissário(s) o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, visto ter(em) sido o(s) Promissário(s) o(s) vencedor(es) do Leilão Eletrônico SPU nº _____.

XXXX/AAAA, realizado em _____, conforme Processo nº _____/_____.

Cláusula Terceira - o preço da venda é de R\$ _____ (_____ reais), que será pago nos prazos e condições estabelecidas pelo Edital de Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA.

Parágrafo Primeiro - ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias da notificação, o valor estabelecido no caput será atualizado nos termos do Edital de Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA.

Parágrafo Segundo - no ato de assinatura do presente contrato, a Promitente declara já ter havido, pelo Promissário, o pagamento parcial de R\$ _____, relativo ao sinal somado a *(descrever eventuais aportes adicionais)*.

Parágrafo Terceiro - não havendo o pagamento do valor total da arrematação em até 90 (noventa) dias da notificação da homologação da licitação e/ou dos encargos moratórios em até 7 (sete) dias da respectiva notificação, haverá a rescisão deste contrato, na forma da cláusula seguinte.

Cláusula Quarta – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA - caso o Promissário não efetue o(s) pagamento(s) nos prazos estipulados no Parágrafo Terceiro da Cláusula Terceira deste instrumento, considerar-se-á DESFEITA A PROMESSA DE VENDA, nos termos do art. 474 da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro - para fins de cancelamento do ato de registro deste contrato junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa no presente instrumento, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pela Secretaria do Patrimônio da União, integrante do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, ao Cartório de Registro de Imóveis competente declarando que não foi recolhido ou quitado o valor do imóvel no prazo assinalado na Cláusula Terceira deste instrumento.

Parágrafo Segundo - é de inteira responsabilidade do Promissário(s) Comprador(es) a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de eventual financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista neste contrato, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios do Promissário(s) Comprador(es) dentro do prazo assinalado na Cláusula Terceira deste instrumento.

Cláusula Quinta - DAS CONDIÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA: O cumprimento da presente promessa de compra e venda somente poderá ser exigido do promitente pelo promissário se cumpridas as seguintes exigências:

I - No caso de pagamento sem financiamento imobiliário por alienação fiduciária: o contrato de compra e venda será firmado diretamente entre Promitente e Promissário, no prazo de até 30 (trinta) dias do pagamento integral do valor devido pelo promissário, incluídos correção monetária e juros de mora, nos termos do Edital de Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA.

II - No caso de pagamento com financiamento imobiliário por alienação fiduciária: O contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária deverá ser firmado entre Promitente, Promissário e a Instituição Financeira Financiadora e dele obrigatoriamente constará cláusula com os seguintes termos:

Cláusula XXXX – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA caso o Outorgado não efetue o pagamento do valor total da arrematação em até 90 (noventa) dias da notificação da homologação da licitação e/ou dos encargos moratórios em até 7 (sete) dias da respectiva notificação, nos termos do edital, considerar-se-á DESFEITA A VENDA, nos termos do art. 474 da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro - configurada a condição resolutiva expressa neste contrato, será revertido à União, independente de ato especial, todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao Outorgado a penalidade constante no Edital de Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título ao Outorgado.

Parágrafo Segundo - o Outorgado somente será admitido na posse do imóvel após o pagamento do valor integral de venda estabelecido neste contrato.

Parágrafo Terceiro - para fins de cancelamento do ato de registro deste contrato junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa no presente instrumento, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pela Secretaria do Patrimônio da União, integrante do Ministério da

Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, ao Cartório de Registro de Imóveis competente declarando que não foi recolhido ou quitado o valor do imóvel no prazo assinalado na Cláusula _____ deste instrumento.

Parágrafo Quarto - é de inteira responsabilidade do Outorgado a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista neste contrato, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios do Outorgado dentro do prazo assinalado no caput desta Cláusula.

Cláusula Sexta - pelo presente instrumento o(s) Promissário(s) declara(m) expressamente e para todos os fins de direito que está(ão) de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem: a) que tem conhecimento de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais, salvo aqueles apontados no Processo nº _____/_____, os quais ficarão sob a total responsabilidade do(s) Promissário(s), inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, após a efetivação da venda; b) que são de responsabilidade do(s) Promissário(s) as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis, mediante solicitação no prazo de 10 (dez) dias contados da data de assinatura deste contrato; c) que a presente venda será feita **ad corpus**, respondendo a Promitente pelos riscos de evicção (art. 447 do Código Civil Brasileiro).

Parágrafo Primeiro - caso não haja o encaminhamento do contrato, por parte do licitante vencedor, para registro no prazo assinalados neste Contrato, este perderá o valor do sinal em favor da União, a título de multa, não afastando outras sanções cabíveis. Pelo(s) Promissário(s), foi dito, então, que aceitava o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos. E, por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam, a Promitente, por seu representante, e o(s) Promissário(s), com as testemunhas abaixo assinadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, lavrado na Secretaria/Superintendência do Patrimônio da União, valendo como escritura pública, de acordo com o artigo 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Promitente

Promissário(s)

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO II-C - MODELO DE CLÁUSULA DE REVERSÃO

(a ser obrigatoriamente incluída no Contrato de Compra e Venda com Cláusula de Alienação Fiduciária)

Cláusula XXXX – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA caso o Outorgado não efetue o pagamento do valor total da arrematação em até 90 (noventa) dias da notificação da homologação da licitação e/ou dos encargos moratórios em até 7 (sete) dias da respectiva notificação, nos termos do edital, considerar-se-á DESFEITA A VENDA, nos termos do art. 474 da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro - configurada a condição resolutiva expressa neste contrato, será revertido à União, independente de ato especial, todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao Outorgado a penalidade constante no Edital de Leilão Eletrônico SPU nº XXXX/AAAA sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título ao Outorgado.

Parágrafo Segundo - o Outorgado somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento do valor integral de venda estabelecido neste contrato.

Parágrafo Terceiro - para fins de cancelamento do ato de registro deste contrato junto ao respectivo Cartório de Registro

de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa no presente instrumento, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pela Secretaria do Patrimônio da União, integrante do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, ao Cartório de Registro de Imóveis competente declarando que não foi recolhido ou quitado o valor do imóvel no prazo assinalado na Cláusula _____ deste instrumento.

Parágrafo Quarto - é de inteira responsabilidade do Outorgado a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista neste contrato, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios do Outorgado dentro do prazo assinalado no caput desta Cláusula.



Documento assinado eletronicamente por **Thallyta de Paiva Lacerda, Presidente(a) de Comissão**, em 14/10/2024, às 14:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **45530452** e o código CRC **49AC9A27**.

Referência: Processo nº 19739.057121/2024-11.

SEI nº 45530452