

CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Pelo presente Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei n. 9.514/97, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, qualificados no QUADRO RESUMO, têm, entre si, certa, ajustada e contratada a compra e venda, de forma irrevogável e irretratável, do imóvel a ser construído retro referido, a prazo, com concomitante transferência da propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel, como garantia, em alienação fiduciária, aqui constituída, tudo subordinado às cláusulas e condições adiante designadas e às remissões feitas aos campos do QUADRO RESUMO.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PRESENTE INSTRUMENTO E DA TERMINOLOGIA AQUI ADOTADA

Através do presente instrumento, as partes formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto uma compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras elencadas pela Lei n. 9.514/97, que institui o Sistema de Financiamento Imobiliário e demais legislações aplicáveis, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:

- a) o crédito adiante constituído, resultante do financiamento concedido pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, com recursos próprios, ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, destina-se, se aquela assim quiser, à negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido à instituição financeira e/ou companhia securitizadora que lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado;
- b) o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer, e sua respectiva securitização, constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários à sustentação do financiamento ora concedido pela **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**;
- c) a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerão, se ocorrerem, da rigorosa observância das condições contratuais definidas na citada Lei n. 9.514/97, a saber:
 - c.1) reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro;
 - c.2) capitalização dos juros;
 - c.3) contratação, a critério exclusivo do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, em nome e por conta do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**;
 - c.4) possibilidade de livre negociação do crédito resultante do financiamento, no todo ou em parte, notadamente para fins de securitização, com vistas à obtenção dos recursos necessários à sustentação do financiamento ora concedido;
 - e,
 - c.5) possibilidade de vir o crédito resultante do financiamento ora contratado a lastrear a emissão, por uma companhia securitizadora, de título de crédito, ou seja, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, Debênture ou qualquer outro título, que poderá ser livremente negociado através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados;

d) DA CCI (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO)

Considerados os pressupostos que constituem a base do presente negócio, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE declara expressamente que o crédito resultante do financiamento imobiliário ora obtido poderá vir a ser representado por CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), cuja emissão e negociação são autorizadas, desde já, expressamente, pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, nos termos da legislação aplicável.

COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE

COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE

Conceitos da Lei n. 9.514/97 aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

i) **SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS** é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado. Os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses créditos neste instrumento, notadamente os critérios de reajuste.

ii) **COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** é uma instituição, pública ou privada, que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos (CRI ou debênture), vinculados aos aludidos créditos e sua venda a investidores no mercado financeiro e de capitais.

iii) **DÍVIDA PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL** é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**.

iv) **DESPESAS PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL** é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e das necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas, entre outras, as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade com o disposto neste instrumento.

v) **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL** é aquele que as partes estabelecem neste instrumento para este fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos;

vi) **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** é um contrato de garantia pelo qual: a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanecem com a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** até que o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** complete o pagamento da dívida, com seus encargos; o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** obtém a propriedade plena e definitiva do imóvel ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** lhe entregará “termo de quitação”, bem como o termo de liberação de regime fiduciário, se for o caso, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome do **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**; e a posse direta do imóvel financiado permanece com o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, por sua conta e risco, desde que este

esteja em dia com suas obrigações, estando o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** sujeito a perder essa posse e a propriedade limitada do imóvel, caso se torne inadimplente, de acordo com o artigo 27 da Lei n. 9.514/97.

DECLARAÇÃO: Nos termos da Lei n. 9.514/97, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** declara expressamente o entendimento e a compreensão acerca dos conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, em especial os acima listados de forma ilustrativa.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL OBJETO DESTES INSTRUMENTOS

A **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** é proprietária e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, do imóvel descrito e caracterizado no item III do QUADRO RESUMO acima, livre de ônus real de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, dúvidas ou dívidas de encargos fiscais, sendo certo que sobre tal imóvel será edificada a **Unidade Casa** já citada no campo do QUADRO RESUMO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** vende ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** o imóvel descrito e caracterizado no item III do QUADRO RESUMO, pelo preço e nas condições estipuladas no item VI do QUADRO RESUMO, que este se obriga a pagar no prazo e nas condições convencionadas, declarando aquela, expressamente, que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado 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/CREDORA FIDUCIÁRIA** cede e transfere ao **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE**, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre o imóvel, para que este dele use, goze e livremente disponha, como proprietário exclusivo que passa a ser doravante, obrigando-se a **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, 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 RESOLUTIVA EXPRESSA - Fica convencionado entre as partes que, o não pagamento pelo COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, de valor correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) do valor do presente contrato, é condição resolutiva expressa do negócio jurídico de compra e venda ora pactuado, independente da forma de pagamento pactuada e lançada no item VI deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Uma vez caracterizada a inadimplência do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE em relação à obrigação acima, nos termos pactuados, a rescisão deste instrumento opera-se de pleno direito, independentemente da notificação da VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, cabendo à VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA somente tomar as medidas jurídicas e administrativas necessárias à celebração do competente instrumento de rescisão. Caso, após o desconto das taxas administrativas, taxas comerciais e comissão de intermediação (se for o caso), existam valores a serem devolvidos ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, caso a incorporação imobiliária esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, nos moldes do artigo 31-A a 31-F da Lei n. 4.591/64, o saldo remanescente será restituído ao COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE em parcela única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a averbação do termo de habite-se total do empreendimento ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente, bem como a

quitação de todas as obrigações do empreendimento, vinculadas à afetação, admitindo-se ainda a aplicação de multa de até 50% do valor pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO - É de responsabilidade do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE o registro do presente Instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 06 (seis) meses a contar da assinatura do presente, bem como o pagamento de todas as despesas necessárias para tal, conforme disposto na Cláusula Nona, Parágrafo Décimo Primeiro. Apresentado o instrumento para o registro, será enviada a comprovação respectiva da apresentação no Cartório de Registro de Imóveis competente à VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, providência que deverá se repetir quando o registro for levado a efeito. Contudo, é facultado à VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA considerar vencida antecipadamente a dívida em razão do inadimplemento da obrigação contratual e/ou realizar o registro da compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive quando houver inadimplência do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE em relação a quaisquer das obrigações aqui assumidas, podendo, se o fizer, cobrar todos os valores arcados do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso a VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA realize o pagamento de despesas administrativas, tributárias, judiciais, cartorárias ou quaisquer outras inerentes ao imóvel, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE deverá, além de reembolsar a VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, arcar com o pagamento do percentual de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da despesa, a título de cláusula penal.

PARÁGRAFO QUARTO – A VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA poderá, a seu critério, cobrar as despesas supracitadas do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da sua comunicação, ou financiar os valores despendidos nos mesmos parâmetros de prazo, juros e reajuste previstos no item VI – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO, considerando os referidos valores como parte integrante da dívida do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE. A referida possibilidade não está condicionada à formalização de aditamento ao presente Instrumento Particular de Compra e Venda, bem como não representa prejuízo ao disposto na cláusula sexta, parágrafo sexto, do presente Instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO – É obrigação do COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE manter suas informações cadastrais devidamente atualizadas junto à VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA. Caso ocorra qualquer alteração de endereço, telefone e/ou estado civil e tais alterações não sejam devidamente comunicadas à VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, conforme estipulado nas cláusulas adiantes, o presente contrato poderá ser rescindido nos moldes aqui previstos.

PARÁGRAFO SEXTO - Em razão das tratativas acima, o COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, para os fins exclusivos desta cláusula especial (Cláusula Resolutiva Expressa), por este instrumento e na melhor forma da lei, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, a quem confere poderes especiais para promover o DISTRATO E/OU ADITAMENTO deste instrumento particular de compra e venda, ou quaisquer outra que refira-se a este negócio de compra e venda, podendo para tanto, assinar o competente instrumento de distrato, rescisão, resilição, aditamento e afins, concordando com cláusulas e condições, assinando quaisquer documentos necessários, assumir obrigações, alegar razão, dar quitação, prestar declaração, e mais, praticar quaisquer outros atos em direito permitidos ao fiel cumprimento do presente mandato, a que tudo dará por bom, firme e valioso.

COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE

COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Do preço ajustado para a venda e compra do imóvel estipulado no Campo VI, letra “a”, do QUADRO RESUMO, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** já pagou até a presente data o valor mencionado no Campo VI, letra “b” do QUADRO RESUMO, restando o saldo constante da letra “c” do mesmo campo, cujo montante o **COMPRADOR** reconhece como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados nos campos acima referidos e na tabela acima constante.

CLÁUSULA QUINTA – DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Para pagamento de parte do preço do imóvel, conforme as disposições da Cláusula Quarta acima, o **COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE** obteve da **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** o financiamento imobiliário do valor constante do Campo VI, letra “c”, do QUADRO RESUMO, do qual se confessa e se declara devedor, para fins de direito, e que, na forma deste instrumento, pagará, com todos os seus encargos, nas condições, prazo e forma estipulados neste instrumento.

Considerando o financiamento aqui contratado, VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, adiante será denominada simplesmente CREDORA FIDUCIÁRIA e, COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, simplesmente DEVEDOR FIDUCIANTE.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O DEVEDOR FIDUCIANTE, tendo recebido e utilizado o crédito na aquisição do imóvel objeto da venda e compra, obriga-se a repor essa quantia à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, com os reajustes e com os encargos convencionados, realizando os pagamentos por meio de boletos de cobrança bancária emitidos e enviados ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** e, caso estes não cheguem ao destinatário até a véspera do vencimento, o pagamento deverá ser realizado no escritório da **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou de outra forma a ser por esta expressamente determinada (a título exemplificativo, em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido), sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a **CREDORA FIDUCIÁRIA** autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do **DEVEDOR FIDUCIANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o **DEVEDOR FIDUCIANTE** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em seu pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O DEVEDOR FIDUCIANTE que tenha se cadastrado como sacado eletrônico em banco de seu relacionamento, autorizando o Débito Direto Autorizado (“DDA”), deverá solicitar à respectiva instituição financeira a emissão do boleto bancário para pagamento das parcelas do preço.

PARÁGRAFO QUARTO - O não pagamento de qualquer das parcelas do preço da venda e compra, independentemente de qual das partes seja a favorecida, configurará inadimplemento a este Instrumento, devendo ser aplicada às penalidades aqui previstas, inclusive o procedimento de execução da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO QUINTO - O DEVEDOR FIDUCIANTE deverá comprovar à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for dirigido neste sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

PARÁGRAFO SEXTO - Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** e a sistemática de cálculos estabelecida no presente instrumento deverá ser imediatamente paga pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados do aviso que receber neste sentido.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado confessado e demais encargos e acréscimos contratuais e legais.

PARÁGRAFO OITAVO - Sempre que qualquer pagamento relacionado com este instrumento, inclusive no que se refere à alienação fiduciária, for efetuado pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** por meio de cheque, ou outra forma de pagamento, cuja compensação não seja imediata, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, considerando como atraso o período compreendido entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** às penalidades e ao reajuste monetário previstos neste instrumento.

PARÁGRAFO NONO - O pagamento de uma parcela, ainda que sem ressalva, não presume a quitação das anteriores, bem como a quitação do principal, ainda que sem ressalvas, não presume a quitação dos juros e de reajustes monetários, se for o caso. Assim, compete ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o dever de comprovar o pagamento de qualquer parcela quando exigido.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A eventual realização de depósitos, ainda que identificados, diretamente em conta corrente da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, não será considerada hábil para a quitação dos valores das parcelas devidas em função deste instrumento, ainda que correspondam ao valor integral das parcelas. A eventual realização desses depósitos, em hipótese nenhuma, independentemente do valor, causarão os efeitos de novação de dívida ou desconstituirão a mora em que o depositante esteja constituído.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Fica convencionado que havendo diplomas legais modificando a atual política econômica, de forma a realinhar o preço ou desconsiderar a suspensão da revisão ou do reajuste, ou permitir menor periodicidade de sua aplicação, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá adotar de imediato, sem exclusão de tudo o que acima constou, a nova sistemática, com a revisão e reajuste imediatos das obrigações pecuniárias a cargo do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, objeto deste instrumento. Fica também esclarecido que o presente contrato foi firmado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação à moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo do imóvel objeto deste

instrumento. Sendo assim, as partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, somente se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela, desde que os valores congelados ou deflacionados não sejam inferiores ao valor do financiamento, respeitando-se inclusive o valor da parcela inicial, inclusive no que tange à apuração de índices negativos de correção das parcelas e do saldo devedor. Na hipótese de a **CREDORA FIDUCIÁRIA** aceitar temporariamente, por mera liberalidade, o congelamento ou deflação do valor de alguma prestação, tal fato não caracterizará novação, ficando ajustado, como condição do presente negócio, que o saldo devedor continuará sendo atualizado monetariamente e a diferença entre o valor real de cada prestação e o valor de reposição que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** tiver pago a menor será cobrada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - As partes convencionam como condição essencial do presente contrato que qualquer amortização antecipada ou quitação voluntária poderá ser realizada pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a qualquer momento, **desde que esteja adimplente com o pagamento de todas as parcelas do financiamento.**

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulados.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, e assim sucessivamente, até que todas as parcelas vencidas até aquela data, acrescidas de todos os encargos moratórios aqui previstos, sejam totalmente pagas. Só então, a partir do pagamento de todas as parcelas vencidas, caso tenha restado crédito em favor do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, este será revertido a fim de possibilitar a quitação antecipada de parcelas vincendas.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação das parcelas vencidas anteriormente, quitação tal que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, mediante a apresentação do recibo e quitação específicos de cada parcela.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá caso não se apure nenhum saldo credor a favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a qualquer título.

CLÁUSULA SEXTA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** aliena à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado no Campo III do QUADRO RESUMO e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** cumpra integralmente todas as demais obrigações

contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, nos termos e para os efeitos dos Artigos 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Como alienante, em caráter fiduciário, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**:

- a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND/INSS, por não ser contribuinte desse órgão;
- b) se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, sob pena de responsabilização civil e criminal, que o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável (muito menos se encontra em algum tipo de estado de comunhão), razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário;
- c) se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** concorda e está ciente de que o crédito da **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia poderá ser transmitida a novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros, permanecendo, porém, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, como única responsável pelas obrigações e pelos deveres imputáveis pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO QUARTO – Em função da alienação fiduciária aqui contratada estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e efetivar-se-á o desdobramento da posse do imóvel aqui dado em garantia ao financiamento, objeto da garantia fiduciária aqui contratada, tornando-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** possuidor direto e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO - A posse em que estará investido o **DEVEDOR FIDUCIANTE** manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele incumbindo, ainda, mesmo durante o período de execução das obras de edificação da unidade casa referida no Campo III do QUADRO RESUMO, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio que congrega os moradores do conjunto imobiliário, independente de contraprestação direta ou no empreendimento. A **CREDORA FIDUCIÁRIA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.

PARÁGRAFO SEXTO - Se, eventualmente, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la, no prazo máximo e improrrogável de 30(trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, e em caso de não reembolso, acarretará na incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die* pela variação do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**, além da integralidade de honorários contratuais necessários à cobrança, considerando-se estes débitos como parte da dívida, para fins do artigo 26, da Lei n. 9.514/97.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Enquanto existente a alienação fiduciária em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, querendo o **DEVEDOR FIDUCIANTE** executar, às suas expensas, acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) no imóvel, deverá requerer prévia anuência à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sob pena de perda da garantia do imóvel (Cláusula Décima Primeira, Parágrafo décimo primeiro), a qual poderá, ou não, expressamente anuir, obrigando-se aquele a obter as licenças administrativas necessárias, certidões e a averbar no Registro de Imóveis ao qual estiver subordinado o imóvel, inclusive aumento ou diminuição de área construída.

PARÁGRAFO OITAVO - Nos termos do Artigo 25 e parágrafos da Lei n. 9.514/97, no prazo de 30(trinta) dias, a contar da data da liquidação e efetiva quitação da dívida, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** emitirá o respectivo termo de quitação (baixa da alienação), o qual ficará à disposição do **DEVEDOR FIDUCIANTE** na sede da mesma, sob pena de multa, devida ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento, atualizado monetariamente de acordo com o **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**.

PARÁGRAFO NONO - De posse deste termo de quitação (baixa da alienação), no prazo de 30(trinta) dias, o mesmo deverá ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis competente pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** e averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando, assim, “na pessoa” do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a plena propriedade do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Considerando a alienação fiduciária em garantia:

I - o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, em razão de ter alienado fiduciariamente em garantia o imóvel objeto deste instrumento, não poderá constituir ônus sobre o mesmo, o qual, por tal razão, não será objeto de penhora ou quaisquer outros gravames, ainda que determinados por decisões judiciais;

II - a **CREDORA FIDUCIÁRIA** não poderá constituir ônus sobre o imóvel por ser o mesmo não penhorável, estando vinculado exclusivamente ao financiamento objeto deste instrumento, podendo, porém, livremente dispor dos créditos e recebíveis daí oriundos, conforme estabelece a Cláusula Primeira.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

A mora do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento, acrescido ao valor inadimplido, das penalidades e cobranças previstas no item IX do QUADRO RESUMO.

Em complementação às disposições constantes no QUADRO RESUMO, para fins de atualização monetária, calculada “pro rata die”, serão observados os critérios a seguir:

a.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, porém no mesmo mês de vencimento desta, o valor da mesma será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 (um trinta avos) da última variação percentual disponível do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**;

a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui já previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Após 30 (trinta) dias da data de vencimento da(s) parcela(s) não paga(s), estará o **DEVEDOR FIDUCIANTE** em atraso com as prestações assumidas nesse instrumento, nos termos do *caput* do artigo 397 do Código Civil Brasileiro, podendo a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, iniciar o procedimento de intimação e execução da garantia fiduciária, nos termos da Lei n. 9.514/97. Solicitada pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** a realização da intimação ao Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que não recebida pelo

destinatário, e o início da execução, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a fim de purgar a mora, deverá efetuar o pagamento do valor de toda(s) a(s) parcela(s) devida(s) (prestações vencidas e não pagas e as que vierem a vencer no curso da intimação e da execução), devidamente acrescida(s) de todos os encargos moratórios previstos neste contrato, além de todas as despesas arcadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** em função do inadimplemento do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, taxas e custas cartoriais, contribuições condominiais, adicionado os honorários advocatícios.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A mora do **DEVEDOR FIDUCIANTE** será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios e custos desembolsados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, inclusive os custos para registro do imóvel, não exonerará o **DEVEDOR FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias aqui previstas, que por esse ato será cientificado de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos artigos 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/97, conforme o caso;

b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** ou por quem deva receber a intimação (seu representante legal ou procurador regularmente constituído), situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

c) a intimação será feita ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, sempre no endereço constante deste instrumento, ou noutro expressamente indicado pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, sendo de responsabilidade do **DEVEDOR FIDUCIANTE** informar à **CREDORA FIDUCIÁRIA** sobre a alteração de seu domicílio;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, ou se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, tal atitude será certificada pelo oficial do registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competindo ao primeiro (oficial do registro de imóveis) promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da última divulgação, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

e) Presume-se que o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, encontra-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o **DEVEDOR FIDUCIANTE** ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia;

f) Para fins deste instrumento, considera-se lugar inacessível: f.1) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou f.2) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

PARÁGRAFO QUINTO - Purgada a mora, mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos 03(três) dias seguintes, o Oficial entregará à **CREDORA FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a título de principal, atualização monetária, penalidades moratórias e demais despesas, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque.

PARÁGRAFO SEXTO - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO OITAVO - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 da Lei 9.514/1997, hipótese em que convalescerá o presente Instrumento de alienação fiduciária.

PARÁGRAFO NONO – Após a averbação da consolidação referida no parágrafo sétimo em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, até a data da realização do 2º Leilão, é assegurado ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do **DEVEDOR FIDUCIANTE** não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e a venda do imóvel para realização da garantia. Em tal hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Nos termos do parágrafo 8º, do artigo 26 da Lei n. 9.514/97, incluído nesta pela Lei nº 10.931 de 2004, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** pode, com a anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei n. 9.514/97.

CLÁUSULA OITAVA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, consolidou-se em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n. 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado em até 60(sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, abaixo;
- c) o segundo público leilão, se necessário, será realizado em até 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida adicionado das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo ser aceito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, o qual corresponderá ao maior dentre os três critérios constantes dos itens a.1, a.2 ou a.3 do Parágrafo Primeiro, abaixo.
- d) os públicos leilões, tanto o primeiro quanto o segundo, serão anunciados nos mesmos editais, publicados por 03(três) dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de grande circulação da região metropolitana da cidade onde se localiza o imóvel objeto do presente instrumento, para a realização do primeiro público leilão, e, não havendo arrematação neste, consignando a data de realização do segundo público leilão;
- e) a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular de domínio pleno do imóvel, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;
- f) conforme previsto no parágrafo sétimo, do Artigo 27, da Lei n. 9.514/97, se a Unidade Casa estiver locada, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor do imóvel, para fins de realização do primeiro público leilão, o maior dos três abaixo:

- a.1) o valor de mercado do imóvel, acrescido os valores das benfeitorias que lhe integrem;
- a.2) ou, o preço da presente compra e venda, estipulado no Campo VI, letra “a” do QUADRO RESUMO, devidamente atualizado pelo **IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), desde a data de assinatura do presente instrumento até a data de publicação do primeiro edital de leilão;
- a.3) ou, o valor total da dívida e despesas do **DEVEDOR FIDUCIANTE** com a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, caso esse seja superior ao valor apurado nos termos dos subitens a.1 e a.2 acima. Considera-se valor total da dívida o disposto no parágrafo segundo abaixo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será considerado como valor total da dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, com a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a soma das seguintes importâncias:

- I – Valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias previstas e despesas abaixo elencadas;
- II - Mensalidades das taxas de contribuição (valores vencidos e não pagos até a data do leilão) devidos ao **CONDOMÍNIO**, ou entidade assemelhada;
- III - despesas de água, luz, força e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
- IV – IPTU/ITU e outros tributos, taxas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
- V – Todas as despesas da **CREDORA FIDUCIÁRIA** decorrentes da presente execução, especialmente custas cartorárias, judiciais e/ou extrajudiciais, despesas com notificação e/ou intimação, publicação dos editais de leilão e/ou intimação, honorários do leiloeiro, e toda e qualquer outra despesa, independente da natureza;
- VI - Qualquer tributo com fato gerador idêntico e/ou semelhante ao da antiga contribuição - CPMF, incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**;
- VII – ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel) que eventualmente tenha sido pago pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **DEVEDOR FIDUCIANTE** e/ou aquele pago pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, caso for preciso promover o registro deste instrumento.
- VIII – Honorários advocatícios, à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, acréscimos e despesas extrajudiciais;
- IX – Qualquer custo de manutenção/preservação do imóvel, bem como qualquer custo para reposição do imóvel ao estado original;
- X – Outras despesas incidentes sobre o imóvel realizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** no decorrer da execução administrativa.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Para fins de avaliação do valor das benfeitorias e acessões, previstas no item a.1 retro, observar-se-á o seguinte:

- a) o **DEVEDOR FIDUCIANTE** fica obrigado a permitir a entrada da **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou de preposto por esta indicado, nas dependências do imóvel.
- b) As construções, acessões e/ou benfeitorias úteis ou necessárias porventura realizadas no imóvel pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** serão acrescidas ao preço do imóvel, desde que: (b.1) regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal; (b.2) executadas em conformidade com as restrições urbanísticas do empreendimento; e (b.3) executadas em conformidade com a legislação aplicável à construção civil vigente à época. O valor a ser acrescido ao preço do imóvel será apurado por meio de laudo de avaliação, junto a terceiro especializado, a ser escolhido e contratado exclusivamente pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** para esse fim, sendo que os respectivos custos serão considerados despesas para fins deste instrumento.
- c) Não se compreende no conceito legal de construções, acessões e/ou benfeitorias necessárias ou úteis e, em decorrência disso, não serão objeto de acréscimo ao preço do imóvel e/ou indenização, as taxas e os emolumentos despendidos com a aprovação do projeto de edificação de obras e/ou sua regularização.

PARÁGRAFO QUARTO - No primeiro público leilão, conforme acima disposto, o valor do lance mínimo corresponderá ao maior dentre os três critérios constantes dos itens a.1, a.2 ou a.3 do Parágrafo Primeiro acima, sendo que:

I - Caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado, passa-se à realização do segundo público leilão;

II - Sendo o maior lance ofertado idêntico ou superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE** far-se-á extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** restituirá ao mesmo a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o valor da dívida).

PARÁGRAFO QUINTO - No segundo público leilão o valor do lance mínimo corresponderá ao valor da dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE** com a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, calculada pelas disposições do item a.3 retro, sendo que:

I - Caso não haja arrematante, ou o lance ofertado seja inferior ao valor mínimo estipulado e não seja aceito pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, o qual corresponderá ao maior dentre os três critérios constantes dos itens a.1, a.2 ou a.3 do Parágrafo Primeiro acima, considerar-se-á extinta a dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE** com a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, não havendo qualquer quantia a ser restituída por esta última àquele, seja a que título for;

II – Caso o produto do leilão não seja suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos previstos no parágrafo segundo desta Cláusula, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei n. 9.514/97;

III - Sendo o maior lance ofertado idêntico ao valor mínimo estabelecido, a dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE** far-se-á extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá ao mesmo, seja a que título for;

IV - Sendo o maior lance ofertado superior ao valor mínimo estabelecido, a dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE** far-se-á extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** restituirá ao mesmo a quantia que sobejar (a diferença entre o lance ofertado e o lance mínimo estipulado), nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias

PARÁGRAFO SEXTO- Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 27, da Lei n. 9.514/97, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, podendo sê-lo feito por meio do respectivo endereço eletrônico.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A ausência do **DEVEDOR FIDUCIANTE** nos leilões caracterizará desinteresse deste nos procedimentos e trâmites adotados pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, mas não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e suas consequências.

PARÁGRAFO OITAVO - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei n. 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO NONO - Havendo arrematante em qualquer dos leilões e desde que o produto do leilão seja suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que tratam este contrato e/ou a Lei n. 9.514/1997, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data da arrematação, ofertará ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** o termo de quitação e exoneração da dívida. Sobejando importância a ser restituída ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** disponibilizará tal diferença àquele, em prazo coincidente, ou seja, em 05 (cinco) dias contados da data da arrematação, considerado neste importe incluído o valor da indenização das benfeitorias, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27 da Lei n. 9.514/97. Não comparecendo o **DEVEDOR FIDUCIANTE** neste prazo, ou, se comparecendo, se negar a receber o valor que sobejou, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** realizará depósito consignado extrajudicial e/ou judicial, conforme preceitos da legislação processual civil em vigor. Por outro lado, se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que tratam este contrato e/ou a Lei n. 9.514/1997, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei n. 9.514/1997. Para efeito do cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme previsto neste contrato e na Lei n. 9.514/97, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A **CREDORA FIDUCIÁRIA** manterá em seus escritórios, à disposição do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** deverá restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, em até 30(trinta) dias, contados da data da realização do leilão (primeiro ou segundo). Deverá ainda, nos termos do artigo 37-A, da Lei n. 9.514/97, pagar à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do preço do imóvel, estipulado no Campo VI, letra “a”, do QUADRO RESUMO deste instrumento, devidamente atualizado pelo **IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade até a data em que a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse do imóvel. Obriga-se também, pelo pagamento de todas as taxas condominiais, foro, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão, de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu, especialmente na hipótese de edificar acessões e benfeitorias irregulares, não licenciadas e outras, bem como de toda e qualquer outra despesa que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou seus sucessores venham a assumir a fim de se imitirem na posse do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse e/ou imissão na posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de 60(sessenta)dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula da unidade casa, a consolidação da plena propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** ou a averbação da carta de arrematação/auto positivo de leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração/imissão de posse, nos termos do artigo 30 da Lei n. 9.514/97.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do **DEVEDOR**

FIDUCIANTE, não obstarão a reintegração de posse de que trata o parágrafo antecedente e serão resolvidas em perdas e danos.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O disposto no *caput* desta Cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A ocorrência de uma ou mais das hipóteses acima referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores, cessionários e promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO QUARTO - Os **DEVEDORES FIDUCIANTES** qualificados neste instrumento, declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, e mútua e reciprocamente constituem-se, em caráter irrevogável e irretratável, procuradores um do outro, para fins de receberem citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, seja judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, inclusive a intimação de que trata o artigo 26 da Lei 9.514/97, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório, ainda e principalmente que os mesmos sejam casados entre si, independente do regime de casamento dos mesmos.

PARÁGRAFO QUINTO - Na hipótese de ser apenas um adquirente fica sem efeito o parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SEXTO - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:

- a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** faltar ao pagamento de qualquer prestação de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato;
- b) em caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, tanto requeridas quanto concedidas, concurso de credores ou insolvência do **DEVEDOR FIDUCIANTE**;
- c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel;
- d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;
- e) se ocorrer cessão ou transferência, pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, locação, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for, sem a devida e expressa anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;
- f) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória;

- g) se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresse consentimento da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia;
- h) se houver infração a qualquer Cláusula do presente contrato;
- i) se houver desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração do imóvel, desde que o **DEVEDOR FIDUCIANTE** não efetive o reforço da garantia;
- j) se houver qualquer ato de constrição sobre o imóvel ou decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o atinja no todo ou em parte;
- k) se o imóvel e/ou os direitos à propriedade expectativa do **DEVEDOR FIDUCIANTE** sobre o imóvel vierem a ser onerados pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**, sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

PARÁGRAFO OITAVO - Se, no dia de seu recebimento pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a justa e prévia indenização for superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** na forma disciplinada neste contrato; se inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida do **DEVEDOR FIDUCIANTE** far-se-á extinta e a **CREDORA FIDUCIÁRIA** nenhuma quantia restituirá ao mesmo, seja a que título for.

PARÁGRAFO NONO - Integra o presente instrumento a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO DÉCIMO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** obriga-se a comunicar à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a qualquer tempo:

- a) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física;
- b) qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica.
- c) qualquer mudança no endereço de sua residência principal. **Mudando de endereço o DEVEDOR FIDUCIANTE e não comunicando, expressamente, tal fato à CREDORA FIDUCIÁRIA, por meio idôneo de comunicação que possibilite registro eficaz, certificando-se ainda do recebimento desta comunicação pela CREDORA FIDUCIÁRIA, esta última realizará toda e qualquer comunicação, judicial e/ou extrajudicial, no endereço constante neste instrumento ou no mais recente fornecido pelo DEVEDOR FIDUCIANTE.**

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** responde por todas as despesas decorrentes da presente compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia aqui contratados, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade, de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já que a Lei não impede a transferência da responsabilidade a terceiros e perante terceiros.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - O DEVEDOR FIDUCIANTE obriga-se, expressamente, a incluir em eventuais contratos de locação do imóvel, desde que expressamente autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** (não estando a **CREDORA FIDUCIÁRIA** obrigada a conceder tal autorização), na forma deste contrato, cláusulas que informem ao então locatário que:

I - A propriedade fiduciária do imóvel é da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;

II - O valor das benfeitorias e acessões, de qualquer espécie ou natureza, introduzidas no imóvel, passarão a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou retenção do imóvel, independente da alegação ou pretexto;

III - Obrigue o futuro locatário ou usuário a cumprir e fazer cumprir as disposições constantes do parágrafo sétimo, do Artigo 27º e Artigo 37-B, da Lei n. 9.514/97, e suas eventuais alterações, que tratam do prazo para denúncia da locação em caso de consolidação da propriedade em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e ineficácia integral do contrato de locação celebrado, ou prorrogado por prazo superior a 12 (doze) meses;

IV - A inexistência de qualquer direito de preferência e/ou continuidade da locação pelo locatário/inquilino, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA** e/ou a alienação do imóvel a terceiros, em leilão público extrajudicial;

V – O(s) locatário(s) está(ão) obrigado(s) a cumprir as normas do **CONDOMÍNIO**.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - O DEVEDOR FIDUCIANTE declara ter pleno conhecimento do teor da Lei n. 7.433/85, dispensando neste ato a apresentação das certidões referidas na aludida lei. Declara, sob as penas da lei, que não está vinculado como empregado ao INSS (Instituto Nacional do Seguro Social), bem como não ser produtor rural, não estando, assim, incurso nas restrições da legislação pertinente.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO - O DEVEDOR FIDUCIANTE responsabiliza-se pelas seguintes declarações, que consubstanciam condições prévias à assinatura do presente contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**:

a - Inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;

b - Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **CREDORA FIDUCIÁRIA**;

c - Veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

d - Em se tratando de imóvel integrante de condomínio, estão quitadas todas as suas obrigações condominiais relativas ao mesmo, existentes até a presente data.

e - Possuir recursos financeiros para arcar com as obrigações pecuniárias decorrentes deste instrumento, bem como para arcar, sem prejuízo do próprio sustento, com custas e despesas processuais, na hipótese de processo judicial que envolver o presente contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO - A falta de aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas neste contrato será havida sempre como benevolência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, não gerando ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** quaisquer direitos ou pretensões, nem novando o Contrato, podendo sua aplicação dar-se a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO - Para efeitos fiscais e de registro as partes declaram que o preço certo e ajustado para a venda e compra é o constante do Campo VI, letra “a” do QUADRO RESUMO.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO - A CREDORA FIDUCIÁRIA apresenta sua Certidão Municipal Negativa de Débitos e a Certidão de Quitação de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, ambas anexas ao presente.

PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO – Caso o **DEVEDOR FIDUCIANTE** deseje realizar a migração do financiamento aqui obtido para instituição bancária de sua escolha, é necessário que sejam atendidas todas as exigências legais. Nesse sentido, pode ser que exista um intervalo máximo de cerca de 06 (seis) meses, desde a data de entrega da **Unidade Casa** até data de possibilidade de dar entrada no processo de financiamento bancário em instituição bancária.

PARÁGRAFO DÉCIMO NONO – O DEVEDOR FIDUCIANTE declara possuir ciência e estar em total acordo com o que se segue: o muro de fundo da unidade casa será construído na divisa com o lote confrontante, sendo então um “muro de divisa”; o **DEVEDOR FIDUCIANTE** não poderá realizar qualquer alteração/intervenção nos muros de fechamento, devendo observar o previsto no Regimento Interno do condomínio; ainda que no projeto da unidade casa devidamente aprovado pelos órgãos competentes, constem dois muros de fechamento lateral “intra lotes”, poderá ser construído apenas um deles.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO – Caso o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, futuramente, venham a possuir placas de energia solar renovável em sua unidade e, ao utilizarem o sistema, gerarem créditos em energia (decorrentes do excedente de produção), este poderá transferir os créditos ao **CONDOMÍNIO**, desde que a legislação vigente à época permita e desde que em total consonância com a Convenção do **CONDOMÍNIO**.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO PRIMEIRO – É vedada a transferência, cessão ou alienação dos direitos decorrentes deste contrato sem a prévia e expressa anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sob pena de nulidade e ineficácia absoluta da operação. A anuência somente será concedida desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** esteja(m) rigorosamente adimplente, na ocasião, com todas as obrigações pecuniárias e contratuais assumidas neste instrumento;
- b) o terceiro interessado (cessionário) comprove, de forma idônea e satisfatória, a critério exclusivo da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sua capacidade jurídica, econômica e financeira para assumir as obrigações do contrato, mediante apresentação de comprovantes de renda, certidões negativas dos distribuidores cíveis, criminais, fiscais e falimentares, bem como certidão do SPC/Serasa ou equivalente, livres de apontamentos, protestos ou restrições que, a critério da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, possam prejudicar a cessão;
- c) o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** efetue(m), previamente, o pagamento da taxa administrativa/comercial de cessão, fixada nos seguintes percentuais sobre o valor atualizado do contrato: 3% (três por cento), se a cessão ocorrer em até 1 (um) ano da data da proposta de compra e venda; ou 2% (dois por cento), se a cessão ocorrer entre 1 (um) e 2 (dois) anos da data da proposta de compra e venda; ou 1% (um por cento), se a cessão ocorrer após 2 (dois) anos da data da proposta de compra e venda.
- d) o imóvel a ser cedido não esteja quitado junto à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, sendo vedada a cessão de imóvel quitado.

e) o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão) ainda dar direito de preferência à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a qual poderá recomprar o imóvel, nas mesmas condições de preço e forma de pagamento ofertadas a terceiros ou, caso não seja de seu interesse, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** renunciará ao exercício de seu direito de preferência.

e.1) A manifestação do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** da intenção de se realizar a cessão de direitos deverá ocorrer de forma expressa através de e-mail direcionado para os endereços eletrônicos atendimento@fgr.com.br e comercial@fgr.com.br. Após o recebimento da manifestação, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** terá o prazo de até 15 (quinze) dias para manifestação do exercício do direito de preferência.

f) **É facultado à CREDORA FIDUCIÁRIA considerar vencida antecipadamente a dívida, caso o DEVEDOR FIDUCIANTE realize a transferência, cessão ou alienação dos direitos decorrentes deste contrato à terceiro sem a prévia e expressa anuência da CREDORA FIDUCIÁRIA.**

PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO - Fica expressamente convencionado que, na hipótese de cessão de direitos e deveres decorrentes deste contrato, as condições aplicáveis ao saldo devedor, incluindo, mas não se limitando à taxa de juros remuneratórios, aos encargos moratórios e ao índice de correção monetária, poderão ser reavaliadas e alteradas no momento da efetivação da cessão. Tais alterações deverão ser formalizadas por meio de instrumento próprio, vinculando o cessionário às novas condições pactuadas.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO: o(a,s) **DEVEDOR(A, ES) FIDUCIANTE(S)** declara(m) possuir ciência e estar em total acordo com o que segue: as unidades imobiliárias integrantes do **CONDOMÍNIO JARDINS ÁUSTRIA**, possuem individualidade física, jurídica, registral e urbanística própria. O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, não poderá(ão) realizar, sob qualquer hipótese, a unificação, fusão ou remembramento da “**Unidade Casa**”, objeto deste instrumento, com qualquer outra(s) unidade(s) integrante(s) do empreendimento, bem como, não poderá(ão) realizar o desmembramento, subdivisão ou fracionamento da unidade em dois ou mais lotes de menor tamanho com matrículas independentes. Fica **EXPRESSAMENTE VEDADO** ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** promover, requerer, autorizar ou permitir qualquer procedimento destinado a unificação, fusão, remembramento de duas ou mais unidades integrantes ou desmembramento, subdivisão ou fracionamento de unidade integrantes do **CONDOMÍNIO JARDINS ÁUSTRIA**, ainda que de sua titularidade, perante o Município de Senador Canedo, Cartório de Registro de Imóveis, Concessionárias de Serviços Públicos e/ou quaisquer outros órgãos e entidades competentes. Cada unidade deverá permanecer autônoma e independente, observadas as respectivas matrículas, inscrições cadastrais, frações ideias, limites, acessos e demais características previstas no Memorial Descritivo, Restrições Urbanísticas, Incorporação Imobiliária e Legislação Vigente, em especial aquelas estabelecidas pelo Decreto Municipal nº 2.845/2025, não podendo o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** adotar qualquer medida que implique a descaracterização dessa autonomia.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FIEL DEPOSITÁRIO

Necessitando a **CREDORA FIDUCIÁRIA** de utilizar-se dos meios de que dispõe por força deste instrumento para haver o seu crédito, poderá, a critério seu, requerer vistoria “*REI PERPETUA AD MEMORIAN*”, a fim de estabelecer responsabilidade quanto à integridade do imóvel, e, a partir de então, nomeado estará o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, seus herdeiros ou sucessores, por força deste instrumento, como **FIEL DEPOSITÁRIO** do imóvel, nos termos dos arts. 627 a 629 do Código Civil Brasileiro, até que o imóvel seja desocupado e entregue a quem o tiver arrematado, no primeiro ou segundo leilões acima previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO E DAS SUAS FASES

PARÁGRAFO PRIMEIRO– O empreendimento será entregue até a data prevista no item IV, letra “a” do QUADRO RESUMO, conforme termo de conclusão de obras a ser entregue ao município competente. Contudo, a entrega das áreas comuns e das unidades casa ocorrerá em fases, conforme ANEXO I - DA ENTREGA DAS ÁREAS COMUNS

PARÁGRAFO SEGUNDO – O acesso ao empreendimento e às áreas comuns deste, por questões de segurança, organização, planejamento e execução do empreendimento, dar-se-á de forma gradativa, conforme fases de entrega das unidades casa. As vistorias do empreendimento, conforme previsto na Convenção do **CONDOMÍNIO**, serão realizadas pelas Comissões de Trabalho e Vistoria (eleitas quando da entrega do empreendimento). As vistorias acontecerão seguindo o cronograma de entrega das unidades casa.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O DEVEDOR FIDUCIANTE concorda, desde já, que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** mantenha no local do empreendimento, até a venda total das unidades, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e visitação pública.

PARÁGRAFO QUARTO - O DEVEDOR FIDUCIANTE declara expressamente ter recebido, lido e visto todas as páginas do Memorial Descritivo do Empreendimento, que é parte integrante do presente instrumento e aqui consta como ANEXO, o MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ENTREGA DA UNIDADE CASA

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A data prevista de entrega da unidade casa é aquela prevista no item IV, letra “c”, do QUADRO RESUMO.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em razão da contratação da unidade casa, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** concede à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, responsável pela edificação da unidade casa, a posse sobre o bem objeto deste contrato, posse esta que observará as disposições contratuais do presente instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO– Somente após a quitação integral da parcela denominada “Única”, a ser paga até a data de vencimento constante no item VI do QUADRO RESUMO, bem como todas as parcelas com vencimentos anteriores à data de entrega da unidade casa e os encargos constantes na Cláusula Décima Terceira e a comprovação do registro do presente instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, a CREDORA FIDUCIÁRIA autorizará o adentramento do DEVEDOR FIDUCIANTE na unidade casa objeto do presente.

PARÁGRAFO QUARTO - Por questões de segurança, organização, planejamento e execução do empreendimento, o adentramento, para fins de moradia, somente será autorizado se a fase do empreendimento onde localiza-se a unidade casa já tiver sido entregue, conforme data constante no item IV, letra “b”, do QUADRO RESUMO.

PARÁGRAFO QUINTO - A data de vencimento da parcela denominada “Única” é aquela constante no item VI do QUADRO RESUMO e independe das datas de entrega constantes no item IV do QUADRO RESUMO. Qualquer atraso no pagamento, acarretará o acréscimo de todos os encargos moratórios previstos no presente instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO - Considerando que a construção de empreendimento imobiliário se trata de atividade complexa, que envolve serviços de diversas naturezas, técnicas e especialidades, além de uma variedade de material, estando, portanto, sujeita a fatores externos variados, fica estipulado como prazo de tolerância de atraso para entrega do empreendimento e da unidade casa, o período de 180(cento e oitenta) dias, nos moldes do artigo 43-A da Lei n. 4.591/64, contados a partir

das datas constantes no QUADRO RESUMO, consoante autorizado pelo ordenamento jurídico pátrio e cuja validade já foi reconhecida judicialmente. Caso o atraso supere este prazo de tolerância, obriga-se a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a pagar ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** a multa contratual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor pago, por mês atrasado.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Não serão considerados, porém, no que tange à contagem do prazo de atraso objetivando o pagamento da multa acima prevista, os atrasos ocasionados por motivo de caso fortuito e/ou força maior, devidamente comprovados ou notórios, arrolando-se entre eles de forma meramente exemplificativa:

- I - Greves parciais ou gerais de indústria da construção civil ou outros setores industriais ou comerciais que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra;
- II - Suspensão ou falta de transportes;
- III - Falta de materiais na praça;
- IV - Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- V - Demora nas execuções dos serviços públicos que são próprios das empresas concessionárias;
- VI - Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- VII - Guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra;
- VIII - Embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos;
- IX - Exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente e, em especial, no caso do **DEVEDOR FIDUCIANTE** deixar de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente contrato.

PARÁGRAFO OITAVO – No ato da entrega da unidade casa, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** assinará o termo de recebimento do imóvel, onde constará a declaração de que a **CREDORA FIDUCIÁRIA** cumpriu todas as suas obrigações, especialmente aquelas relacionadas com as especificações técnicas, acabamento, equipamentos e composição da unidade casa. Além disso, explicitará a anuência com relação aos prazos de carência, com início a contar da data de assinatura do termo de recebimento, nos seguintes termos e em consonância com a legislação:

- I – Defeitos aparentes ou de fácil constatação – Prazo: Ato da vistoria de entrega;
- II – Defeitos ocultos – Prazo: 06(seis) meses
- III – Defeitos quanto à solidez e seguranças da obra – Prazo: 05(cinco) anos

PARÁGRAFO NONO – Alguns equipamentos/materiais têm suas garantias oferecidas/assumidas diretamente pelos fabricantes e/ou fornecedores, de forma que os mesmos serão responsáveis por quaisquer defeitos, caso surjam. Nesses casos, as garantias serão entregues ao **DEVEDOR FIDUCIANTE** juntamente com o Manual da unidade casa.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Quando da entrega da “Unidade Casa” ao **DEVEDOR FIDUCIANTE**, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará ao mesmo a documentação que conterá as informações pertinentes ao imóvel, especialmente informações e orientações acerca das necessárias e indispensáveis manutenções preventivas. Desta forma, obriga-se o **DEVEDOR FIDUCIANTE** a realizar as devidas manutenções preventivas, sob pena de perda da garantia do imóvel, bem como a manter o imóvel em perfeitas condições de uso e executar obras de preservação/manutenção, inclusive aquelas solicitadas pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no prazo solicitado em notificação.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara expressamente ter recebido, lido e vistado todas as páginas do Memorial Descritivo da Unidade Casa, que é parte integrante do presente instrumento e aqui consta como ANEXO III – DO MEMORIAL DESCRITIVO DA UNIDADE CASA.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Fica ajustado entre as partes que concluída a construção da unidade casa objeto deste contrato, o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** será(m) formalmente convocado para vistoriar o imóvel, mediante envio de comunicação para o endereço eletrônico constante no Quadro Resumo. Caso o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** deixe de comparecer na vistoria no prazo assinalado, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** procederá à aprovação técnica da unidade, que será comunicada ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** mediante envio de notificação ao mesmo endereço eletrônico. Para todos os efeitos legais e contratuais, a unidade será considerada entregue e aceita na data da aprovação técnica e os prazos de garantia e responsabilidade da **CREDORA FIDUCIÁRIA** passarão a fluir a partir desta data. Diante do não comparecimento do(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** nas convocações para vistoria, não haverá nova vistoria por ocasião do recebimento das chaves.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO - O(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** declara expressamente ter ciência que uma vez aprovada tecnicamente a unidade casa, nos termos do parágrafo supra, é de sua integral responsabilidade a manutenção das áreas externas da unidade, compreendendo, mas não se limitando, à molhagem e conservação do gramado, limpeza da piscina (se houver) e demais cuidados essenciais à preservação da edificação. Caso o(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)** não cumpra(m) com essas obrigações, faculta-se à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, independente de notificação prévia ao(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, realizar os serviços necessários para manutenção da unidade casa, ficando desde já autorizado o repasse e a cobrança integral dos custos despendidos ao (a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S)**, devidamente acrescidos dos encargos previstos neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A taxa condominial devida ao **CONDOMÍNIO** e o **ITU/IPTU** (Imposto Territorial Urbano/Imposto Predial e Territorial Urbano) incidentes sobre a **Unidade Casa**, serão suportados pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE** a partir da data de entrega do Empreendimento, independente da data de entrega da **Unidade Casa**, de forma que, se a data de entrega prevista (item IV, letra “a”, do QUADRO RESUMO) for antecipada ou atrasada, a data, a partir da qual as taxas condominiais e **ITU/IPTU** serão devidos, antecipar-se-á ou atrasar-se-á na mesma proporção. Por força deste Instrumento, tais despesas serão de responsabilidade do **DEVEDOR FIDUCIANTE** mesmo que lançadas ou cobradas em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Até a data de entrega da **última fase** do Empreendimento, as contribuições devidas ao **CONDOMÍNIO** serão calculadas de forma proporcional à manutenção e conservação (a título exemplificativo: segurança, áreas comuns, limpeza, jardinagens, dentre outros da(s) fase(s) já entregue(s)). Após a entrega da **última fase**, não haverá cálculo proporcional, pois será necessária a manutenção e conservação de todo o empreendimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As contribuições – sejam proporcionais ou integrais - mencionadas no parágrafo anterior serão devidas por todas as unidades do empreendimento a partir da entrega do empreendimento, independente da efetiva entrega da Unidade Casa.

PARÁGRAFO QUARTO – O **DEVEDOR FIDUCIANTE** poderá, em instituição de sua escolha, realizar a contratação de seguro com cobertura, no mínimo, de **MIP – Morte e Invalidez Permanente** e **DFI – Danos Físicos ao Imóvel**.

I - Caso o **DEVEDOR FIDUCIANTE** opte pela contratação de seguro, este concorda e obriga-se a manter e pagar, até a liquidação da dívida, os prêmios de seguro e eventuais tributos com valores compatíveis com a cobertura total do saldo devedor do financiamento bem como para reposição do imóvel dado em garantia, no caso de **DFI**, conforme estipulado na Apólice de Seguro contratada por livre escolha declarada pelo **DEVEDOR FIDUCIANTE**.

II - A ocorrência de sinistro deverá ser comunicada à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, por escrito e imediatamente, e o **DEVEDOR FIDUCIANTE** compromete-se a dar ciência a seus beneficiários da existência do Seguro e da obrigatoriedade

da comunicação, logo após a assinatura deste contrato, e que ele e seus beneficiários devem comunicar imediatamente à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, por escrito, evento suscetível de agravar o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se provado que silenciou de má-fé.

III - Em caso de sinistro de natureza pessoal e/ou material com negativa de cobertura da seguradora, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento dos encargos mensais até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia no estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO CONDOMÍNIO, DA CONVENÇÃO E DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

PARÁGRAFO PRIMEIRO – No interesse dos proprietários e ocupantes das unidades casas e em virtude das peculiares características do empreendimento, nos termos da Lei, constituiu-se um **CONDOMÍNIO**, o qual tem, dentre outras, a finalidade de administrar, conservar e fazer a manutenção das áreas e coisas de uso comum, cabendo-lhe, ainda, representar-se, por meio de seu síndico, perante os poderes públicos e terceiros, na defesa dos interesses comuns dos condôminos, bem como zelar pelo cumprimento da Convenção de Condomínio e Regimento Interno e preservar as características urbanísticas do empreendimento de acordo com as restrições urbanísticas e condições especiais de uso do empreendimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A Convenção do **CONDOMÍNIO** encontra-se devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia - GO, razão pela qual goza, conforme a legislação pertinente, de efeito “*erga omnes*”, não podendo ser alegado por pessoa alguma, desconhecimento de seus termos e disposições. Ademais, o **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara expressamente ter recebido o mesmo da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, obrigando-se a atender as disposições dessa convenção, especialmente no tocante às restrições urbanísticas. Por fim, tendo sido registrado anteriormente à assinatura do presente instrumento, a convenção do **CONDOMÍNIO** poderá sofrer, de tempos em tempos, alterações, modificações e readequações necessárias, de forma que, tais alterações serão consideradas sempre ratificadas por aqueles que assinem o presente instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O **DEVEDOR FIDUCIANTE** declara, expressamente, ter recebido também da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, as Restrições Urbanísticas do empreendimento, que é parte integrante do presente instrumento e aqui consta como ANEXO II – DO REGIMENTO INTERNO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES

O **DEVEDOR FIDUCIANTE** autoriza expressamente a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a realizar quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao imóvel objeto da presente, e nos demais imóveis integrantes do empreendimento, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e da superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou interveniência do **DEVEDOR FIDUCIANTE**, cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato. Fica a **CREDORA FIDUCIÁRIA** investida de plenos poderes para submeter toda a área do empreendimento, ou parte dela, à orientação pertinente de loteamento fechado, com as correlatas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO MANDATO

O DEVEDOR FIDUCIANTE, em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, desde já, nomeia e constitui a CREDORA FIDUCIÁRIA sua bastante procuradora para o fim

especial de, se necessário, perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Concessionárias e Permissionárias de Serviços Públicos, enfim, perante todos os órgãos da administração direta e indireta pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Loteamento/Condomínio e do imóvel objeto do presente instrumento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, e tudo o mais que se fizer necessário, inclusive e principalmente, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, requerendo o registro de eventuais alterações no Memorial de Loteamento e da Incorporação Imobiliária, , podendo, inclusive, promover a retificação da incorporação do objeto do presente instrumento, a qualquer título, bem como a instituição do patrimônio de afetação, e mais poderes especiais para junto ao poder público municipal requerer a guia do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel), ou mesmo propor a competente ação administrativa de restituição e/ou cancelamento deste mesmo tributo, podendo para tanto, assinar requerimentos, documentos e outros instrumentos, e o que mais se fizer necessário; e, especialmente perante a ENEL/Equatorial, Sanesc e Saneago ou quaisquer concessionárias que venham a substituí-las, com o fim de transferir titularidade de energia e água, respectivamente; e perante o Cartório de Registro de Imóveis competente com o intuito de, se necessário, registrar o presente instrumento; e tomar todas as demais providências necessárias para a execução da garantia fiduciária aqui concedida, em qualquer órgão necessário para tanto; podendo substabelecer o presente mandato.

DEVEDOR FIDUCIANTE

DEVEDOR FIDUCIANTE

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS

A CREDORA FIDUCIÁRIA e demais empresas do “Grupo FGR” tratam dados pessoais de pessoas físicas (como clientes, representantes e sócios/acionistas/empregados de clientes pessoa jurídica) para diversas finalidades relacionadas ao desempenho de nossas atividades, como, por exemplo: (i) oferta, divulgação, prestação de serviços e fornecimento de produtos; (ii) cobrança extrajudicial/judicial de inadimplência; (iii) atividades financeiras, de crédito (incluindo cessão e emissão de CCI), de investimento, de financiamento e de cobrança; (iv) cumprimento de obrigações legais, regulatórias e requisições de autoridades administrativas e judiciais; (v) para exercício regular de direitos e fins de processos administrativos e judiciais; (vi) análise, gerenciamento e tratamento de potenciais riscos, incluindo os de crédito, fraude e segurança; (vii) avaliação, manutenção e aprimoramento dos nossos serviços; (viii) hipóteses de legítimo interesse, mediante solicitação dirigida à CREDORA FIDUCIÁRIA, e empresas do “Grupo FGR” e (ix) demais possibilidades previstas no Artigo 7º da Lei n. 13.709/2018.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos moldes do Artigo 7º, I, da Lei n. 13.709/2018, o compartilhamento dos dados pessoais poderá acontecer nas finalidades previstas neste documento, compartilhamento esse que acontecerá, por exemplo, entre empresas do “Grupo FGR” e prestadores de serviços, terceirizados e fornecedores, órgãos reguladores e entidades públicas, inclusive administrativas e judiciais e, ainda, com parceiros estratégicos, a fim de possibilitar a oferta de produtos e serviços. O compartilhamento de dados somente acontecerá na medida necessária, com segurança e de acordo com a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA ASSINATURA ELETRÔNICA

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As Partes expressamente concordam que o presente instrumento poderá ser assinado por meio eletrônico, reconhecendo como válidas as assinaturas eletrônicas realizadas em observância a Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e demais legislações aplicáveis, produzindo todos os efeitos legais de um documento físico, com assinatura manuscrita, desde que sua autenticação possa ser feita a qualquer tempo (devendo conter as seguintes propriedades: integridade e não repúdio ou irretratabilidade), como forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico. A formalização dos termos na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente acordo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso o presente instrumento seja assinado de forma eletrônica, ainda que alguma das Partes venha a assiná-lo digitalmente em local diverso, o local de celebração deste Instrumento é, para todos os fins, o foro abaixo indicado e, será considerada a data de assinatura deste Instrumento, para todos os fins e efeitos, a data indicada abaixo, não obstante a data em que o presente instrumento teve a sua primeira ou última assinatura digital realizada. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia das assinaturas apostas no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

Considerando que o imóvel objeto do presente instrumento se localiza no Município de Goiânia - GO, as partes elegem o Foro da Comarca de Goiânia - GO como o competente, adequado e conveniente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser. O fato de o DEVEDOR FIDUCIANTE ter ou vir a ter endereço em outra Comarca não afasta a competência do Foro de Goiânia – GO, na medida em que não há vulnerabilidade e/ou hipossuficiência da parte que justifique a alteração do foro eleito. A fixação do foro de eleição faz parte da fórmula de alocação de riscos do contrato, devendo ser mantido, para não afetar o preço que foi projetado para o contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - LEITURA E COMPREENSÃO DO CONTRATO

O DEVEDOR FIDUCIANTE declara que leu e compreendeu todas as cláusulas do contrato, inexistindo quaisquer dúvidas a respeito, declara ainda que, na data da assinatura do contrato, foi novamente indagado a ele acerca de alguma incompreensão quanto às disposições contratuais que fazem parte do presente instrumento. Assim, declara o DEVEDOR FIDUCIANTE o conhecimento completo dos termos contratuais, assim como de todas as responsabilidades que estão sendo por ele assumidas e, igualmente, os limites das obrigações das demais partes contratuais.

E por se acharem assim justos e contratados assinam o presente instrumento, as partes, em 04 (quatro) vias de igual teor, forma e valia, na presença das testemunhas adiante, para que do mesmo emanem os efeitos legais.