



237674653

83



**PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS – CONTRATO Nº 07458323000047.**

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61 e Parágrafos da Lei nº 4.380, de 21.08.64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29.06.66, firmado com recursos oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, recursos esses captados através de contas de poupança, com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514 de 20.11.1997, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, obedecidos aos itens constantes do Quadro Resumo e as Cláusulas e condições adiante convencionadas, que elas, reciprocamente, estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

**PARTES CONTRATANTES:**

- A) Como **VENDEDOR(A,S,ES)**, doravante designado(s) simplesmente **VENDEDOR(A,S,ES)** o mencionado no item 1 do Quadro Resumo, e, se for o caso como **ANUENTE(S)**, doravante designado(a,s) simplesmente **ANUENTE(S)** o(a,s) mencionado(a,s) no item 1.1. do Quadro Resumo.
- B) Como **COMPRADOR(A,S,ES) E DEVEDOR(A,S,ES) FIDUCIANTE(S)**, doravante designado(s) simplesmente **COMPRADOR(A,S,ES)** o mencionado no item 2 do Quadro Resumo.
- C) Como **ANUENTE(S)**, do(a,s,es) **COMPRADOR(A,S,ES)** doravante designado(a,s) simplesmente **ANUENTE(S)** o(a,s) mencionado(a,s) no item 3 do Quadro Resumo.
- D) Como **CREDOR FIDUCIÁRIO** doravante denominado simplesmente **CREDOR**, o indicado no item 4 do Quadro Resumo. *(Se for também Interveniente Quitante, mencionar esta condição neste item).*
- E) Como **INTERVENIENTE QUITANTE**, doravante denominado simplesmente **INTERVENIENTE**, o indicado no item 5 do Quadro Resumo. (outro Agente Financeiro, se for o caso).

**DA VENDA E COMPRA**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – Objeto da Venda e Compra:** Pelo presente instrumento e regular forma de direito, o(a,s) **VENDEDOR(A,S,ES)**, senhor(a,s,es) e legítimo(a,s,s) proprietário(a,s,es) do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no item 6 do Quadro Resumo, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais ou pessoais, vende(m) o(s) mesmo(s), ao(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** pelo preço certo, ajustado e aceito, conforme item 7 do mesmo Quadro, cujo valor será pago parte com recursos do financiamento obtido perante o **CREDOR**, nos

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



termos da alínea "c" do item 9 do Quadro retro, parte com recursos de FGTS, se for o caso, no valor mencionado na alínea "b" do mesmo item 9, cuja liberação seguirá o disposto na Cláusula Terceira deste contrato, e parte com recursos próprios conforme alínea "a" do mesmo item. E, tendo recebido o pagamento ajustado na forma descrita, o(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) dá(ão) plena, geral, rasa e irrevogável quitação do referido preço, para nada mais ser reclamado a este título e em tempo algum, com relação a referida quantia. O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) aceita(m) esta venda e compra nas condições aqui estabelecidas e declara(m) ter pleno conhecimento do estado de conservação e habitabilidade do(s) imóvel(is) objeto deste contrato, tendo-o(s) vistoriado previamente.

**Parágrafo Primeiro:** Por força deste contrato, o(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) cede(m) e transfere(m) ao COMPRADOR(A,S,ES), desde já, toda posse, domínio, direito e ação que exercia(m) sobre o(s) imóvel(is) ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, a tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se chamado à autoria.

**Parágrafo Segundo:** Todos os impostos, taxas e demais tributos que a partir desta data venham a incidir sobre o(s) imóvel(is), objeto deste instrumento, correrão por conta exclusiva do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES).

**Parágrafo Terceiro:** O(A,S) VENDEDOR(A,S,ES) declara(m), sob responsabilidade civil e criminal, que: a) não tem(êm) quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária; b) contra ele(s) não existem ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, seqüestros, depósitos, protestos, falências, concordatas, recuperação judicial ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções que possam atingir o(s) imóvel(is) objeto da venda e compra e da garantia ora constituída, comprometendo o presente contrato; c) encontra(m)-se quites com as despesas condominiais até a data deste instrumento, caso o(s) imóvel(is) esteja sob regime de condomínio; d) que inexistem débitos fiscais que incidam sobre o(s) imóvel(is) até a presente data, não havendo quaisquer ônus que possam vir a prejudicar a presente venda e compra; e) que o(s) imóvel(is) objeto deste contrato se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais.

## DO FINANCIAMENTO

**CLÁUSULA SEGUNDA - Da Concessão do Financiamento:** Para pagamento de parte do preço de venda e compra do(s) imóvel(is), o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) solicita(m) e o CREDOR concede o presente financiamento de acordo com as normas e legislação vigentes no País nesta data e no valor constante na alínea "c" do item 9 do Quadro Resumo que, neste ato, é reconhecido e confessado pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) como devido ao CREDOR, quantia esta que será atualizada e resgatada nas condições pactuadas neste contrato.

**Parágrafo Único:** O(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) declara(m) o recebimento, a título de sinal e princípio de pagamento, do valor mencionado na alínea "a", do item 9 do Quadro Resumo,

2

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



sendo que o saldo remanescente, mencionado nas alíneas "b", se for o caso, e "c" do mesmo item, será disponibilizado, neste ato, pelo CREDOR, diretamente ao(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), por autorização do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), observadas condições previstas na Cláusula subsequente.

**CLÁUSULA TERCEIRA – Da Forma de Liberação do Financiamento:** O valor do financiamento referido na alínea "c", do item 9 do Quadro Resumo, deduzido da parcela que tenha que ser utilizada para amortização ou liquidação do saldo devedor da unidade objeto deste instrumento, neste ato, junto ao Credor ou ao INTERVENIENTE QUITANTE, será liberado ao(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da entrega, ao CREDOR, da via original da matrícula do(s) imóvel(is) e do presente instrumento, com os registros da venda e compra e da alienação fiduciária de que trata o presente contrato. Havendo liberação de recursos de FGTS em nome do(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), este obedecerá à forma prevista no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, desde que referido valor já tenha sido disponibilizado ao CREDOR pela Caixa Econômica Federal – CEF.

**Parágrafo Primeiro** – Os recursos de FGTS, eventualmente utilizado pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) para pagamento de parte do preço da venda e compra, que corresponde ao valor mencionado na alínea "b" do item 9 do Quadro Resumo, será debitado da Conta Vinculada ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, mantida em nome do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), para pagamento ao(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), na conta corrente informada no item 18 do mesmo Quadro, por conta e ordem do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da entrega, ao CREDOR, da via original da matrícula do imóvel, constando o registro do presente contrato.

**Parágrafo Segundo - Da Conta Corrente para Liberação do Recurso do Financiamento:** O valor do financiamento de que trata esta Cláusula e, eventualmente o valor relativo ao FGTS, será(ão) liberado(s) na conta corrente declarada pelo(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), mencionada no item 18 do Quadro Resumo e na impossibilidade do(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) informar uma conta corrente para a transferência do recurso do financiamento, este será liberado mediante cheque cruzado em preto, pessoal e intransferível a terceiros.

**Parágrafo Terceiro:** Em se tratando de imóvel cuja aquisição ou construção tenha sido financiada pelo CREDOR ou pelo Interveniente Quitante e remanescendo saldo devedor decorrente de tal financiamento, a importância que couber ao(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), por força deste instrumento, será utilizada na amortização ou liquidação do saldo devedor do financiamento havido pelo(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), ficando o CREDOR autorizado, em caráter irrevogável e irretroatável, a utilizar, de imediato, o valor correspondente, tão logo o mesmo se torne disponível, na amortização ou liquidação daquele financiamento.

**Parágrafo Quarto:** O(s) valor(es) líquido(s) a ser(em) creditado(s) ao(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), tanto do financiamento quanto do FGTS (se houver), ficará(ão) sujeito(s) à mesma remuneração das contas de poupança, calculada proporcionalmente ("pro-rata temporis"):

3

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



- i. da data da transferência dos recursos da CEF ao Credor até o dia da efetiva liberação, no caso do FGTS, e
- ii. da data do contrato até o dia da efetiva liberação, no caso do financiamento.

**Parágrafo Quinto:** Quando for devido, nos termos da legislação tributaria que estiver em vigor, IR sobre a(s) referida(s) remuneração(ões), o Credor fará a retenção e recolhimento do(s) respectivos valor(es) à Receita Federal.

#### DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

**CLÁUSULA QUARTA:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) pagará(ão) o valor do financiamento ao CREDOR em parcelas mensais e consecutivas, compostas pela parcela de amortização, juros, seguros e tarifa previstas neste instrumento, mediante débito na conta corrente do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), no valor, nesta data, indicado na alínea "f", do item 12, calculadas pelo número de meses de amortização indicado na alínea "a" do item 11, pelo Sistema de Amortização indicado no item 14, à taxa de juros mensal descapitalizada fixada na alínea "b" ou, quando for o caso, na alínea "c", do item 11, vencendo-se a primeira parcela na data indicada na alínea "a" do item 12.1 do Quadro Resumo, e as restantes em igual dia dos meses subsequentes.

**Parágrafo Primeiro:** Do Mês escolhido para o não pagamento da Prestação de juros e amortização: **Em caso de opção do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) pelo financiamento tipo PARCELAS FIXAS**, o CREDOR concede, neste ato, ao(ã,s) COMPRADOR(A,S,ES), por sua mera liberalidade, a faculdade de optar por um mês para o não pagamento da prestação do financiamento, composta da parcela de amortização e dos juros.

**Parágrafo Segundo:** O mês escolhido pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) será o constante da alínea "d.3" do item 11 do Quadro Resumo e ficará definido para o fim disposto no Caput desta Cláusula, durante toda vigência deste instrumento, estando ciente(s) o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) que o mesmo não poderá ser alterado, em nenhuma hipótese.

**Parágrafo Terceiro:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) está(ão) ciente(s) de que em todos os meses correspondentes ao constante da alínea "d.3" do item 11 do Quadro Resumo, o saldo devedor não sofrerá amortização, sendo a ele incorporados os juros devidos naquele mês, reiniciando-se a amortização ao saldo devedor e o pagamento dos juros com o pagamento da prestação prevista para o mês imediatamente subsequente ao mês escolhido.

**Parágrafo Quarto:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) está(ão) ciente(s) de que o disposto nesta Cláusula refere-se, tão somente, ao não pagamento da prestação de juros e amortização, não incidindo o mesmo sobre os seguros previstos neste contrato, que serão devidos em todos os meses, até final liquidação do saldo devedor.

4

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**CLÁUSULA QUINTA – Da Conta Corrente para pagamento das Prestações e Encargos:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) autoriza(m), expressamente, o CREDOR a debitar na conta corrente mencionada no item 15 do Quadro Resumo, nas datas de seus vencimentos, os valores das prestações mensais, juros e encargos, autorização esta irrevogável e irreatável durante a vigência deste instrumento, por se constituir na forma de pagamento ajustada entre Credor e COMPRADOR(A,S,ES).

**Parágrafo Primeiro:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) obriga(m)-se a manter, em referida conta corrente saldo suficiente para o débito do valor de cada prestação do financiamento e na constatação de saldo insuficiente ou indisponível na data de vencimento de qualquer prestação, juros ou encargos, o valor devido não será debitado, ficando o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) imediatamente constituído(s) em mora.

**Parágrafo Segundo:** Serão, igualmente, debitados na conta corrente de que trata o Caput desta Cláusula, os juros de mora e quaisquer outros encargos decorrentes do recebimento de prestações e seus acessórios com impropriedade.

**Parágrafo Terceiro:** O CREDOR comunicará ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) o valor dos encargos a serem debitados, obrigando-se este(a,s), desde já, a manter atualizado o seu endereço residencial para recebimento de avisos e correspondências.

**Parágrafo Quarto – Do Recebimento de Prestação Antes do seu Vencimento:** Qualquer depósito em conta corrente ou pagamento de prestação antes da data de seu respectivo vencimento, e que não constitua amortização extraordinária, terá o seu valor apropriado, para os efeitos próprios do pagamento deste instrumento, na respectiva data de vencimento da prestação.

**CLÁUSULA SEXTA – Da Parcela de Amortização:** A amortização do financiamento será feita pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), por intermédio do pagamento de parcelas de amortização mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira, cujo valor **nesta data** está expresso na alínea "a", do item 12, na data constante na alínea "a" do item 12.1, e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, calculadas pelo número de meses indicado na alínea "a" do item 11 e pelo Sistema de Amortização mencionado no item 14, na taxa de juros e demais condições estipuladas no item 11, todos do Quadro Resumo deste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Sendo o financiamento do tipo PARCELAS ATUALIZÁVEIS, o valor da parcela de amortização, inclusive o da primeira, será reajustado mensalmente, pelo indexador indicado na alínea "d.2" do item 11 do Quadro Resumo.

**Parágrafo Segundo:** A parcela de amortização será abatida do saldo devedor na data de cada vencimento, após o reajustamento do saldo devedor, no caso de financiamento tipo PARCELAS ATUALIZÁVEIS, e cálculo da nova parcela de juros.

5

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**CLÁUSULA SÉTIMA – Juros:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) pagará(ão) mensalmente o valor dos juros mensais calculados pela forma capitalizada mensalmente, com a incidência da taxa mensal de juros descapitalizada sobre o saldo devedor apurado pelo Sistema de Amortização de que trata o item 14, saldo devedor esse, no financiamento tipo PARCELAS ATUALIZÁVEIS, previamente reajustado pelo indexador estabelecido na alínea “d.2” do item 11 do Quadro Resumo.

**Parágrafo Primeiro:** Os juros calculados e cobrados, conforme Caput desta Cláusula, correspondem, em cada mês de vigência deste instrumento, à taxa mensal descapitalizada de juros constante da alínea “b” do item 11 do Quadro Resumo, e, se aplicável, após o 121º mês até o final do contrato, à taxa constante da alínea “c” do item 11 do Quadro Resumo, incidente sobre o saldo devedor previamente atualizado, se financiamento tipo PARCELAS ATUALIZÁVEIS, e antes de ser abatido do saldo devedor o valor correspondente à parcela de amortização.

**Parágrafo Segundo:** O valor da parcela inicial de juros, nesta data, é o indicado na alínea “b” do item 12 do Quadro Resumo, que terá o primeiro vencimento e débito na data indicada na alínea “a” do item 12.1, todos do Quadro Resumo, e os demais em igual dia dos meses subsequentes.

**Parágrafo Terceiro:** A ocorrência de alteração da taxa de juros, incidentes sobre os depósitos de Caderneta de Poupança Livre/Pessoa Física, implicará na alteração da taxa de juros prevista no Quadro Resumo, na mesma proporção.

**CLÁUSULA OITAVA – Dos Encargos do Financiamento:** Os encargos mensais serão constituídos pela somatória da prestação mensal de juros e amortização com os prêmios de seguros e da Tarifa de Serviços Administrativos, estando previstos, os seguros, nas alíneas “c” e “d” do item 12 e a Tarifa de Serviços Administrativos – TSA, na alínea “e”, de cujo valor total, indicado na alínea “f” do item 12, quando contratado o Sistema de Amortização Constante – SAC, será deduzido da Razão de Decréscimo, mencionada na alínea “g”, do mesmo item, todos constantes do Quadro Resumo deste instrumento.

**Parágrafo Único:** Em se tratando de financiamento para imóvel comercial, será devido e pago pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), neste ato, mediante débito na conta corrente indicada neste contrato, o valor do IOF indicado na alínea “a” do item 13 do Quadro Resumo, e, sobre os prêmios de seguro mensal, o IOF conforme estabelecido na alínea “b” do mesmo item 13.

**CLÁUSULA NONA – Dos Seguros:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) autoriza(m), até a liquidação do contrato, o CREDOR a debitar em sua conta corrente, sendo o primeiro na forma indicada na alínea “b” do item 12.1 do Quadro Resumo e os demais junto com o pagamento dos encargos dos meses subsequentes, os valores mencionados nas alíneas “c” e “d”, do item 12 do Quadro Resumo, que correspondem, respectivamente, às parcelas dos prêmios de seguro de

6

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



Morte e Invalidez Permanente e de Danos Físicos no Imóvel, cujas coberturas encontram-se vigentes desde a presente data.

**Parágrafo Primeiro:** O Seguro de Morte e Invalidez Permanente – MIP dos integrantes da composição da renda familiar deve ter como importância assegurada o saldo devedor deste contrato e o Seguro de Danos físicos no Imóvel – DFI o valor de avaliação declarado no item 8 do Quadro Resumo, avaliação essa devidamente atualizada, no financiamento do tipo PARCELAS ATUALIZÁVEIS, pelo indexador estabelecido na alínea d.2 do item 11 do Quadro Resumo.

**Parágrafo Segundo:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) está(ão) ciente(s) da exigência da legislação competente sobre a obrigatoriedade de contratação de seguros habitacionais nas operações de financiamento firmadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, sendo que o descumprimento desta obrigação acarretará no vencimento antecipado do saldo devedor do presente financiamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA – Da Apólice de Seguros:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES), desde já, compromete(m)-se a manter contratada Apólice de Seguros de Danos Físicos no Imóvel e de Cobertura de Morte e Invalidez Permanente para os participantes da composição de renda, visando à cobertura de operações de Financiamento do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, cujos prêmios se obriga(m) a pagar, juntamente com a prestação mensal, devendo o CREDOR figurar, obrigatoriamente, na Apólice como beneficiário, para receber diretamente da Seguradora, as importâncias correspondentes à indenização.

**Parágrafo Primeiro:** O(A,S) COMPRADOR(A,S,ES) teve(tiveram) conhecimento, desde o início da análise das opções de financiamento imobiliário, da faculdade de opção por Apólices ofertadas pelo Credor ou por Apólice Individual.

**Parágrafo Segundo:** Declara(m) o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) estar(em) ciente(s), pois disto é devidamente informado, de que, na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados para esta operação, relativamente às coberturas previstas no Caput desta Cláusula, o sinistro deverá ser de imediato comunicado ao CREDOR, por escrito, comprometendo-se, para tanto, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) a dar(em) conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste contrato, da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação aludida nesta Cláusula.

**Parágrafo Terceiro:** No que se refere ao Seguro de Cobertura de Morte e Invalidez Permanente - MIP, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m)-se ciente(s) de que: em conformidade com a legislação vigente, que, no caso de sinistro, a indenização devida será calculada conforme os percentuais de participação na renda, indicados no item 17 do Quadro Resumo; e, que não receberá(ão) o benefício da cobertura, o sinistro que resultar, direta ou indiretamente, de doença pré-existente, à época de assinatura deste instrumento, não declarada por ele(s) COMPRADOR(A,S,ES), na Declaração Pessoal de Saúde – DPS.

7

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Quarto:** Obriga(m)-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), neste ato, a cumprir, **sem** restrições de qualquer espécie, todas as normas e instruções presentes e futuras, referentes aos seguros aplicáveis à operação, sob pena de, em caso de descumprimento, arcar(em) com todos os ônus daí decorrentes.

**Parágrafo Quinto:** Fica certo e convencionado que o CREDOR não será responsável pela liquidação do seguro em caso de sinistro, se a Seguradora ou os órgãos estatais competentes entenderem indevida total ou parcialmente a indenização, caso em que correrá por conta, única e exclusiva, do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), a efetiva liquidação do saldo devedor apurado e desenvolvido na forma estabelecida neste contrato.

**Parágrafo Sexto:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m) estar ciente(s):

- a) que, desde que esteja(m) em dia com todas as obrigações contratuais, poderá(ão), até liquidação total do financiamento, solicitar a substituição da Apólice de Seguros que dá cobertura aos riscos de MIP e DFI, se o prêmio devido pela nova apólice não for mais oneroso que o do contrato de seguro vigente e se as condições de coberturas dos riscos forem pelo menos equivalentes, e desde que: (i) apresente Apólice aceita por Seguradora habilitada a operar no ramo Seguro Habitacional em Apólice de Mercado – SH/AM, com previsão de cobertura dos riscos de MIP e DFI, (ii) a nova Apólice e respectiva Seguradora atendam a todas as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNPS e Superintendência de Seguros Privados – Susep, (iii) o prazo de vigência da Apólice se estenda pelo prazo de amortização do contrato de financiamento, e (iv) o Credor figure como beneficiário direto dos Seguros, e (v) seja apresentada a Certidão de Regularidade da Susep)
- b) que a existência de mais ou maiores exclusões de cobertura em relação às da Apólice que estiver vigente será considerada como onerosidade excessiva, o que facultará ao CREDOR recusar motivadamente a substituição da Apólice vigente pela apresentada pelo(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)**;
- c) têm conhecimento e concorda(m) que pelo serviço de análise da proposta de Apólice Individual que for apresentada será devida ao CREDOR, no ato da apresentação, a tarifa constante da Tabela de Tarifas afixadas nas Agências e na página do site do CREDOR na Internet e que o CREDOR tem o prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da solicitação com a apresentação da Apólice Individual aceita por Seguradora, para se manifestar sobre sua aceitação ou não da nova Apólice;
- d) alternativamente à apólice apresentada pelo(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** para substituição, o CREDOR poderá oferecer mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes que o(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** poderá(ão) escolher mediante declaração expressa e por escrito de que decidiu(iram) aderir a uma das apólices que lhe foi oferecida;

8

**Rubrica das partes**

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



- e) que, em todas as hipóteses acima, o(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** será(ão) informado(a,s) pelo CREDOR, no caso de Apólice Coletiva, ou pela SEGURADORA, no caso de Apólice Individual, a respeito do Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH), na forma definida pelo Conselho Nacional de Seguros Privados e estará(ão) assistido(s), no caso de Apólice Individual, por corretor de seguros devidamente habilitado pela Superintendência Seguros Privados;
- f) que, em caso de aceitação pelo CREDOR da nova Apólice apresentada, (i) esta última passará a vigorar a partir da terceira (3ª) prestação que vencer após a solicitação de alteração, e (ii) o CREDOR fará, no vencimento das prestações, os débitos dos respectivos prêmios mensais de MIP e DFI e os repassará à respectiva Companhia Seguradora;
- g) que, em caso de sinistro, o CREDOR, sempre beneficiário da Apólice, receberá diretamente da COMPANHIA SEGURADORA o valor da indenização, que será destinada, no caso de MIP, à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre ao(à,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** e/ou seus sucessores, e, em caso de DFI, para recuperação do imóvel objeto da garantia ou, na impossibilidade/inviabilidade da recuperação, na amortização ou liquidação do saldo devedor, **restituindo-se ao(à,s) COMPRADOR(A,S,ES) eventual valor remanescente;**
- h) a forma e periodicidade do reajuste dos prêmios de seguro e suas condições serão aqueles constantes nas referidas apólices de seguro, bem como as datas de vencimento;

**Parágrafo Sétimo: SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS:** *A Seguradora, ao pagar Indenização de Danos Físicos no Imóvel, fica sub-rogada nos direitos e ações do Segurado contra terceiros, cujos atos ou fatos tenham dado causa ao prejuízo indenizado, podendo exigir, conforme o caso, do Estipulante ou do(a,s) Segurado(a,s), em qualquer tempo, instrumento de cessão adequado e demais documentos hábeis para o exercício desses direitos.*

**Conseqüentemente, é vedado ao(à,s) Segurado(a,s) praticar qualquer ato que venha prejudicar o direito de sub-rogação da Seguradora contra terceiros, responsáveis pelos Sinistros cobertos pela Apólice, não sendo permitido ao(à,s) Segurado(a,s) fazer acordos ou transações suscetíveis de extinguir tal direito.**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Da Tarifa de Serviços Administrativos – T.S.A.:** A T.S.A., indicada na aliena "e" do item 12 do Quadro Resumo, destina-se ao ressarcimento dos custos de manutenção, guarda e atualização de dados cadastrais, bem como, permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e prestação de informações respectivas, com o que o(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** concorda(m) em pagar, mensalmente, juntamente com as prestações de amortização, juros e seguros.

9

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Primeiro:** O primeiro vencimento e débito da TSA ocorrerá na data indicado na alínea "a" do item 12.1 do Quadro Resumo, e os demais em igual dia dos meses subseqüentes.

**Parágrafo Segundo:** O valor da T.S.A referido nesta cláusula será alterado a partir do mês seguinte ao de eventual alteração do valor máximo estabelecido pelo Banco Central do Brasil para esse encargo.

**CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da Razão de Decréscimo:** Se contratado o pagamento do valor financiado pelo Sistema de Amortização Constante, fica determinada a Razão de Decréscimo a ser deduzida de cada prestação, no valor constante na alínea "g" do item 12 do Quadro Resumo deste instrumento.

**Parágrafo Único:** O valor da Razão de Decréscimo será reajustado, no financiamento do tipo PARCELAS ATUALIZÁVEIS, mensalmente pelo indexador estabelecido na alínea d.2 do item 11 do Quadro Resumo.

**REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES, ACESSÓRIOS E SALDO DEVEDOR, NO CASO DE TIPO DE FINANCIAMENTO PARCELAS ATUALIZÁVEIS**

**CLAÚSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Ciente(s) das opções oferecidas pelo Credor, caso o tipo de financiamento escolhido pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) seja com PARCELAS ATUALIZÁVEIS, conforme opção definida na alínea "d" do item 11 do Quadro Resumo, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) e o CREDOR convencionam, como condição essencial do presente negócio, que as parcelas do financiamento e o saldo devedor serão atualizados mensalmente, em cada data-base deste contrato, pelo indexador estabelecido na alínea d.2 do item 11 do Quadro Resumo.

**Parágrafo Primeiro:** O reajustamento será aplicado inclusive no vencimento da primeira parcela mensal.

**Parágrafo Segundo:** O saldo devedor, na ocorrência de eventos entre as datas-base, será reajustado no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato, ou do último reajustamento aplicado, e a data do evento, pelo critério proporcional ("pro rata die"), do índice utilizado para a atualização deste contrato.

**Parágrafo Terceiro:** Havendo alteração do critério de cálculo de reajuste do valor dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (Pessoa Física), adotar-se-á, para a atualização do saldo devedor das prestações e de seus acessórios e, para os demais efeitos de atualização previstos neste contrato, o índice que servir de base no novo critério de cálculo da Poupança. E, ocorrendo a hipótese de extinção do índice de atualização dos depósitos de poupança, será adotado como parâmetro de atualização para os efeitos deste contrato, o índice que vier a substituí-lo ou o que vier a ser determinado em legislação específica. Caso venha a ser fixada periodicidade superior à mensal para utilização dos mencionados depósitos, o saldo devedor,

10

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



bem como a prestação, serão reajustados mediante aplicação dos índices proporcionalmente apurados, observando-se sempre a periodicidade mensal.

### DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Atingido o término do prazo contratual, com o pagamento de todas as prestações e não remanescendo saldo devedor, ou, ainda, na hipótese do saldo devedor ser liquidado antes do término do prazo estabelecido neste instrumento, e não existindo prestações em atraso, o CREDOR dará quitação ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento neste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação das anteriores nem da quitação da dívida.

**Parágrafo Segundo:** Para fins de baixa da garantia fiduciária junto ao competente Serviço de Registro de Imóveis será válido somente o documento emitido pelo Credor para esta finalidade ou eventual decisão judicial transitada em julgado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Saldo devedor residual: Se, em razão de eventos supervenientes que quebre a relação prestação/saldo devedor/prazo remanescente/taxa de juros e sistema de amortização, decorrentes, por exemplo, de normas legais, liminares judiciais, renegociação entre Credor e COMPRADOR(A,S,ES), no término do prazo contratual remanescer saldo devedor residual, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) deverá(ão) quitá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data do vencimento deste instrumento ou, havendo anuência da Seguradora, mediante concessão de novo financiamento, nas mesmas condições do financiamento ora contratado, respeitado o prazo máximo que será limitado até 50% (cinquenta por cento) do prazo para pagamento da dívida, mencionado no item 11 do Quadro Resumo, e a remuneração máxima efetiva do CREDOR estabelecida neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Se, no final do prazo de amortização do saldo devedor residual, ainda remanescer saldo devedor, este deverá ser liquidado, pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), de uma só vez, na data do vencimento do novo financiamento concedido

### AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** É assegurado ao(à,s) COMPRADOR(A,S,ES) o direito de liquidar a dívida antes de seu vencimento ou efetuar qualquer amortização antecipada e voluntária.

11

#### Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Primeiro:** O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, será calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato.

**Parágrafo Segundo:** Para amortização ou liquidação efetuada fora da data base o abatimento do montante oferecido para pagamento parcial ou total será precedido, na hipótese de opção pelo tipo de financiamento PARCELAS ATUALIZÁVEIS, da atualização monetária do saldo devedor, pelo critério proporcional ("pro-rata die") do indexador indicado na alínea d.2 do item 11 do Quadro Resumo e da dedução, do valor oferecido, dos juros contratuais devidos, calculados proporcionalmente (critério "pro rata die") pelo período compreendido entre a última data base e a data da amortização ou liquidação antecipada.

**Parágrafo Terceiro:** O valor da amortização extraordinária deverá ser suficiente para reduzir, conforme escolha do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), o valor nominal da prestação mensal ou em pelo menos um mês o prazo de amortização remanescente.

**Parágrafo Quarto:** O CREDOR terá o prazo indicado na letra "b" do item 20 do Quadro Resumo para operacionalizar a amortização ou a liquidação total do contrato.

**Parágrafo Quinto:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) não poderá(ão) pagar qualquer prestação vincenda do saldo do financiamento enquanto não tiverem sido quitadas aquelas vencidas anteriormente. O pagamento será imputado na liquidação ou amortização da prestação vencida há mais tempo e não paga.

**Parágrafo Sexto:** Os custos para cálculo e processamento de renegociações e atendimento aos serviços solicitados, que eventualmente venham a ser feitas no decorrer do prazo do financiamento, serão os constantes do quadro de tarifas do CREDOR, afixado em suas agências e disponível no sítio mantido por este na rede Internet.

**Parágrafo Sétimo:** A solicitação de amortização extraordinária deverá ser formalizada pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) por intermédio dos meios de comunicação disponibilizados pelo CREDOR, definindo (i) se será destinada à redução do valor do financiamento ou do valor das prestações, a data para efetivação do débito, e (iii) que na data informada haverá saldo disponível para acatar o débito.

**Parágrafo Oitavo: Para liquidação antecipada:**

- 1) Serão acrescentados, ao saldo devedor a ser pago, quando for o caso, as prestações, multas e demais acessórios em atraso.
- 2) Nos casos em que a liquidação antecipada da dívida ocorrer por motivo de sinistro coberto pela Apólice de Seguro, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ou a Seguradora, conforme o caso, obrigam-se-ão junto ao CREDOR pelo saldo devedor que será apurado, na forma regulamentar, ficando o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) responsável(is) pela diferença entre o saldo devedor apurado pelo CREDOR e o valor efetivamente recebido da Seguradora.

12

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) está(ão) ciente(s) que para qualquer finalidade de utilização do FGTS, deverão ser observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No caso de imóvel residencial e de se enquadrar nas regras de utilização de recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, e tão somente para a finalidade de uso desses recursos, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m) expressamente:

- a) não possuir em qualquer parte do País financiamento ativo nas condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH;
- b) não ser proprietário, promitente comprador, cessionário e usufrutuário de outro imóvel residencial no município onde exerce sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana, nem no município atual de residência;
- c) preencher todos os demais requisitos legais e regulamentares do FGTS para utilização de recursos de sua conta vinculada na hipótese prevista neste contrato;
- d) estar ciente de que eventual falsidade nestas declarações, as quais são essenciais à movimentação da conta vinculada do FGTS, configura crime de falsidade ideológica e de estelionato, previsto no Código Penal Brasileiro, ensejando o pedido pelo FGTS de abertura do competente inquérito policial à Polícia Federal, responsabilizando o DEVEDOR a devolver ao Fundo os valores sacados indevidamente, acrescidos de correção monetária e juros devidos, e sujeitando às sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei;
- e) **toma(m) ciência de que recursos de FGTS não poderão ser destinados à amortização extraordinária ou liquidação do saldo devedor, nem tampouco para pagamento de parte das prestações, no caso de: a) já ser(em) proprietário(s) ou promitente(s) comprador(a,s,es) de imóvel localizado no município onde reside, bem como detentor(es), em qualquer parte do País, de pelo menos, um financiamento nas condições do SFH; b) esta operação estar enquadrada, para fins do Banco Central do Brasil, como SFH – Taxa de Mercado.**
- f) **ciente(s), ainda, se o pagamento do preço da venda e compra ora ajustada foi realizado, total ou parcialmente, com a utilização do FGTS, que não poderá(ão) negociar o(s) imóvel(is) adquirido neste instrumento, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos a contar desta data, com nova utilização de recursos do FGTS pelos eventuais compradores,**
- g) no momento da solicitação do FGTS, o CREDOR verificará se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), bem como o(s) imóvel(is) objeto da venda e compra, atendem a

13

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



todos os requisitos necessários para utilização do fundo, podendo solicitar cópia do Imposto de Renda ou Certidões Negativas, expedidas pelos Serviços de Registro de Imóveis, para a confirmação da veracidade do acima declarado.



### IMPONTUALIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Atualização das prestações em atraso:** Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, principal ou acessória, o valor apurado será atualizado, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo critério proporcional ("pro rata die") do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer índice que vier a ser adotado para a finalidade desta Cláusula pelo órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação, observando o disposto nos parágrafos seguintes e demais disposições contratuais aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro – Juros Remuneratórios e Moratórios sobre Prestações em Atraso:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) está(ão) ciente(s) de que sobre o valor das prestações pagas com atraso, atualizado nos termos do Caput desta Cláusula, incidirão juros remuneratórios à taxa constante da alínea "b" ou, se aplicável, da alínea "c" do item 11 do Quadro Resumo deste instrumento, bem como juros moratórios, à taxa de 1% (um por cento) ao mês.

**Parágrafo Segundo - Multa moratória sobre Prestações em Atraso:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) está(ão) ciente(s), ainda, de que sobre o valor das prestações em atraso, atualizadas monetariamente conforme Caput desta Cláusula, acrescido dos juros remuneratórios e de mora, conforme Parágrafo antecedente, haverá a incidência de multa moratória no montante de 2% (dois por cento), ao mês, nos termos da legislação em vigor.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - Recebimento com impontualidade dos pagamentos:** Na impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao somatório dos valores da obrigação devida, em reais, na data do vencimento, acrescida dos encargos moratórios, nos termos da legislação vigente.

**Parágrafo Único - Da Compensação:** Na hipótese de inadimplemento, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) autoriza(m) o CREDOR, em caráter irrevogável e irretratável, a proceder à compensação, nos moldes do disposto no Artigo 368 do Código Civil, entre o débito oriundo deste contrato e eventuais créditos que o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) tenha(m) ou venha(m) a ter para com o CREDOR, tudo independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

### DO PROCEDIMENTO DE COBRANÇA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) E DEVEDOR(A,S,ES) FIDUCIANTE** estão ciente(s) de que em caso de atraso ou falta de pagamento de quaisquer das

14

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



prestações e seus acessórios, ou inadimplemento de qualquer obrigação oriunda deste contrato, o CREDOR dará início aos procedimentos de cobrança, nos termos do disposto nos Artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20.11.97 e alterações posteriores, observando o prazo de carência indicado na letra "a" do item 20 do Quadro Resumo.



**Parágrafo Único:** Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas antecedentes e no Caput desta Cláusula, caso o CREDOR tenha que recorrer a qualquer processo administrativo, judicial ou extrajudicial para a cobrança do valor devido pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), este(s) ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento de todas as despesas.

#### DA OUTORGA DE PODERES

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) nomeia(m) e constitui(em) o CREDOR seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irrevogável na forma do disposto no Artigo 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para, em Juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do(s) imóvel(is) objeto da garantia, representá-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação; receber e dar quitação da indenização correspondente; concordar ou não com o valor de avaliação do(s) imóvel(is), efetuar levantamento de depósitos judiciais e substabelecer a presente na pessoa de advogado de sua exclusiva escolha, que agirá em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, tudo relacionado ao presente contrato.

**Parágrafo Primeiro:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) constitui(em), ainda, o CREDOR, seu bastante procurador, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo nas repartições públicas federais, estaduais, municipais, cartórios em geral e Registros Imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive o Banco Central do Brasil e a Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, em todo e qualquer assunto relacionado com o presente contrato e respectiva garantia de alienação fiduciária, registros, impostos, taxas, desapropriações, recuos e investiduras, retificações na descrição do(s) imóvel(is) em cláusulas do contrato, podendo pagar e receber seguros no caso de sinistro, indenização no caso de desapropriação, impostos e taxas, quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho desta outorga, sempre relacionado a este contrato, comprometendo-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), desde já, a considerá-lo sempre bom, firme e valioso.

**Parágrafo Segundo:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES), inclusive cônjuge (se for o caso), qualquer que seja o regime de bens do casamento, outorga(m)-se, reciprocamente, em caráter irrevogável e irrevogável, plenos e especiais poderes para que qualquer um deles, isoladamente, represente os demais no recebimento de citações ou intimações judiciais ou extrajudiciais e avisos regulamentares. Da mesma forma, o(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) se constituem, reciprocamente, bastante procuradores com poderes especiais para receber e dar quitação, em

15

#### Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



especial quanto ao produto líquido do financiamento ora concedido, bem como da importância do FGTS, se houver.

### VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Do Vencimento Antecipado da Dívida:** Para todos os efeitos de direito, a dívida de confessada neste contrato, vencer-se-á antecipadamente, sendo facultado ao CREDOR exigi-la em sua totalidade, acrescida de atualização monetária, juros e demais encargos, elevando-se de 1% (um por cento) ao ano a taxa nominal de juros incidente sobre o débito em aberto, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e, ainda nos seguintes eventos:

- a) se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, financiamento, promessa de venda ou constituição sobre os mesmos de qualquer ônus, seja de que natureza for;
- b) se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) faltar(em) ao pagamento de 01 (uma) ou mais prestações, independentemente de serem sucessivas;
- c) se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), sem o consentimento prévio e expresso do CREDOR, no todo ou em parte, constituir(em) sobre o(s) imóvel(is) oferecido(s) em garantia outros ônus reais;
- d) se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) não mantiver(em) o(s) imóvel(is) objeto da garantia em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade ou realizar no(s) imóvel(is), sem prévio e expresso consentimento do CREDOR e licença dos Órgãos competentes, obras de demolição, alteração ou acréscimo;
- e) se contra o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo afete o(s) imóvel(is) dado(s) em garantia, no todo ou em parte;
- f) se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), quando intimados, não substituir(em) ou reforçar(em) a garantia;
- g) em caso de concurso de credores ou insolvência do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES);
- h) se forem prestadas informações ou declarações falsas ou praticar infração de qualquer Cláusula do presente instrumento;
- i) se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) deixar(em) de pagar, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio, laudêmio, foro ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair, direta ou indiretamente sobre o(s) imóvel(is) dado(s) em garantia ou deixar(em) de apresentar ao CREDOR, quando solicitados, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas nesta alínea;
- j) se for desapropriado o(s) imóvel(is) objeto da garantia;
- l) se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) não pagar(em), nas épocas próprias, os valores do prêmio mensal dos seguros, bem como suas renovações;
- m) se houver uso indevido do(s) imóvel(is),
- n) se não houver a contratação ou comprovação da existência de seguro de morte e invalidez permanente (MIP) e danos físicos no(s) imóvel(is) (DFI) desde a assinatura até a integral quitação do presente contrato;

16

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Multa contratual:** Na eventual execução forçada do presente contrato, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ficará(ão) sujeito(s) à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do saldo devedor apurado, além das custas.

#### DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Da Alienação Fiduciária:** Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) E DEVEDOR(A,S,ES) FIDUCIANTE aliena(m) ao CREDOR FIDUCIÁRIO, em caráter fiduciário, o(s) imóvel(is) caracterizado(s) no item 6 do Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos dos Artigos 17, inciso IV, e 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20.11.97.

**Parágrafo Único:** A garantia fiduciária ora contratada abrange o(s) imóvel(is) caracterizado(s) no item 6 do Quadro Resumo e todas as acessões, benfeitorias, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos e permanecerá íntegra até que o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) cumpra(m) todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio fiduciário.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Da Transferência da Propriedade Fiduciária:** Por força deste contrato, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) cede(m) e transfere(m) ao CREDOR, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Da Constituição da Alienação Fiduciária:** Com o registro do presente instrumento no Registro de Imóveis competente, constituída estará a alienação fiduciária em favor do CREDOR, efetivando-se o desdobramento da posse do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no item 6 do Quadro Resumo, tornando-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), seu(s) possuidor(es) direto, e o CREDOR, seu possuidor indireto, detentor da propriedade resolúvel sobre o(s) imóvel(is).

**Parágrafo Primeiro – Autorização de uso do(s) imóvel(is) na adimplência:** Fica(m) o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), enquanto adimplente(s), autorizado(a,s) a manter(em)-se na posse do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no item 6 do Quadro Resumo, obrigando-se por sua manutenção, conservação e guarda, pagando pontualmente todos os tributos, impostos, taxas, despesas condominiais ou outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) imóvel(is) ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo, quando for o caso, podendo utilizar o(s) imóvel(is) para os fins específicos de sua natureza, com todos os direitos inerentes à posse direta, autorização esta que será automaticamente revogada na observância de inadimplência

17

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES).



**Parágrafo Segundo:** Se, eventualmente, o CREDOR vier a pagar algum dos encargos previstos no Parágrafo Primeiro supra, deverá(o) o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) reembolsá-lo no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades para os casos de inadimplemento.

**Parágrafo Terceiro:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) compromete(m)-se a manter o(s) imóvel(is) alienado(s), em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, correndo sob sua responsabilidade, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as custas relativas às obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento do CREDOR e licença dos Órgãos responsáveis. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo CREDOR, obrigando-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) a permitir(em) o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias.

**Parágrafo Quarto:** Responde(m) o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o Credor Fiduciário, até a data em que o Credor fiduciário vier a ser imitado na posse. O CREDOR reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, condominiais ou quaisquer outras contribuições que onerem o(s) imóvel(is).

**Parágrafo Quinto:** Na deterioração ou na diminuição da(s) garantia(s) objeto deste contrato, por culpa exclusiva do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), este(s) se obriga(m) a comunicar, expressamente, o evento ao CREDOR, comprometendo-se a substituir ou reforçar a(s) garantia(s), no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da referida comunicação.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Da Cessão de Crédito:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que o crédito do CREDOR poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do(s) imóvel(is) objeto da garantia será transmitida ao novo CREDOR, ficando este sub-rogado em todos os direitos e ações, inclusive seguros.

**Parágrafo Primeiro:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) concorda(m) e está(ão) ciente(s), desde já, que, nos termos do art. 35 da Lei n.º 9.514/97, a cessão de crédito de que trata o Caput desta Cláusula poderá ser realizada independentemente de aviso ou notificação, comprometendo-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) a assinar os respectivos instrumentos, se e quando para tanto solicitado.

**Parágrafo Segundo:** O CREDOR ou seu cessionário poderá, a qualquer tempo, emitir Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, como título representativo do presente contrato e, ainda, utilizar o contrato como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis

18

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



Imobiliários - CRI, podendo ainda o crédito objeto de este contrato ser objeto de securitização



**Parágrafo Terceiro:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular sobre o(s) imóvel(is) objeto deste contrato, desde que haja prévia e expressa anuência do CREDOR, e que o adquirente assumira, integralmente, todos os direitos e obrigações, previstos aqui pactuados e que atenda, à época da transferência, às condições estabelecidas pelo CREDOR, exigidas para assunção da dívida objeto deste instrumento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - Do Termo de Quitação:** No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da liquidação da dívida, o CREDOR fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará ao endereço de correspondência do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), o respectivo Termo de Quitação, sob pena de multa em favor do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do presente financiamento.

**Parágrafo Único:** À vista do termo de quitação de que trata o Caput deste artigo, o Oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

São obrigações do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES):

- a) Apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis competente, o Termo de Quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, e
- b) Informar e manter o seu endereço para correspondência, atualizado.

#### PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA:** No caso de inadimplemento na obrigação de pagamento de qualquer das prestações ou encargos do financiamento ou do imóvel, decorrido o prazo de carência estipulado na letra "a" do item 20 do Quadro Resumo, contado do vencimento do primeiro encargo não pago, de acordo com os Parágrafos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 1997, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive comprovar o pagamento dos tributos, contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

**Parágrafo Primeiro:** Mesmo que não concretizada a intimação, o DEVEDOR que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem até a data do pagamento, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação.

**Parágrafo Segundo:** O simples pagamento da prestação sem os acréscimos moratórios não exonerará o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, persistindo a mora para todos os efeitos legais e contratuais.

19

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Terceiro: Requisitos da Intimação:** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pelo CREDOR ou seu cessionário ao Oficial do Registro de Imóveis em que está registrado o imóvel, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação realizar-se-á pelo Oficial do Registro de Imóveis competente podendo, a critério desse Oficial, ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do(s) imóvel(is), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento.
- c) a intimação far-se-á, pessoalmente, ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, aplicando-se subsidiariamente procedimentos previstos pelo Código de Processo Civil quando o DEVEDOR ou seu representante legal, se recusar a receber a intimação, mesmo estando presente, conforme for certificado pelo oficial.
- d) Se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido ou, ainda, se estiver se ocultando com o propósito de evitar a intimação pessoal, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por, pelo menos, 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no local de situação do(s) imóvel(is) ou em Comarca de fácil acesso, se no local do(s) imóvel(is) não houver imprensa com circulação diária;

**Parágrafo Quarto - COBRANÇA ADMINISTRATIVA** – Não obstante o prazo contratual de carência estabelecido para envio da intimação, fica assegurado ao CREDOR o direito de fazer cobrança administrativa a partir do 1º (primeiro) dia após o vencimento de qualquer encargo decorrente deste instrumento.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Da Purgação da Mora:** Purgada a mora, mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária nominativo ao CREDOR, ou a quem, expressamente, indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis, convalerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao CREDOR as importâncias recebidas do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo.

**Parágrafo Único:** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia do efetivo pagamento, deverá ser paga pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), juntamente com a primeira ou segunda prestação, cujo vencimento venha a ocorrer após a data da purgação da mora no Registro de Imóveis.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – Da Não Purgação da Mora:** Na hipótese de o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) não purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará este fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis (ITBI) e laudêmio, se for o caso, promoverá o registro da consolidação da

20

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



propriedade em nome do CREDOR, cumpridas as formalidades legais, nos termos do Parágrafo 7º do Artigo 26 da Lei nº 9.514/97.



### DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

#### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – Critérios para realização do Leilão Extrajudicial:**

Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o CREDOR, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

- a) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) O Primeiro público leilão será realizado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, em nome do CREDOR, devendo o(s) imóvel(is) ser(em) ofertado(s) pelo valor previsto no item 8 do Quadro Resumo;
- c) Não havendo oferta igual ou superior ao valor de avaliação, conforme alínea "b" supra, o(s) imóvel(is) será(ão) ofertado(s) em segundo público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o(s) imóvel(is) ser(em) ofertado(s) pelo valor da dívida;
- d) No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais;
- e) Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel em leilão, o CREDOR entregará ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, encargos contratuais e moratórios, das despesas e verbas referidas na cláusula Trigésima Quarta deste instrumento, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil.
- f) Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, encargos, despesas e verbas referidas na cláusula Trigésima Quarta deste instrumento, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da lei 9.514/97. Da mesma forma, reputar-se-á extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante.
- g) Na hipótese de que trata a alínea anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.
- h) Os públicos leilões (primeiro e segundo) serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por, pelo menos, 3 (três) dias em um dos jornais de maior circulação no local de situação do(s) imóvel(is), ou noutro de comarca de fácil acesso se, no local do(s) imóvel(is), não houver imprensa com circulação diária;
- i) O CREDOR, já como titular da propriedade plena, transmitirá o domínio e a posse do(s) imóvel(is), indireta e/ou direta, ao licitante vencedor.

21

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Primeiro:** Quitado o saldo devedor, consoante previsto na alínea "e" supra, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o CREDOR disponibilizará ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) o Termo de Extinção da Obrigação.

**Parágrafo Segundo:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) tem(êm) ciência inequívoca que não há necessidade de sua intimação pessoal da data de realização do leilão extrajudicial, razão pela qual, se houver interesse em seu acompanhamento, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) poderá(ão) solicitar, por escrito, informações perante o CREDOR, sem prejuízo, da continuidade plena do leilão extrajudicial.

**Parágrafo Terceiro:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) pode(m), com a anuência do Credor fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27 da lei 9.514/97.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – Conceitos adotados para realização do Leilão Extrajudicial:** Para fins do leilão extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do(s) imóvel(is) será o de avaliação, indicado no Quadro Resumo e será atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGP-M ou de outro índice que o venha substituir, em periodicidade mensal, a partir da presente data, incluindo o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), obedecidos aos demais requisitos previstos neste contrato;
- b) valor da dívida será o equivalente à soma do valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações, Tarifa de Serviços Administrativos e os prêmios de seguro, vencidos e não pagos, acrescido das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas:
  - b.1) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), na hipótese do(s) imóvel(is) ser(em) unidade(s) autônoma(s), integrante(s) de condomínio especial;
  - b.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), devidas à Associação de Moradores ou entidade semelhante, se o(s) imóvel(is) integrar(em) empreendimento com tal característica;
  - b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
  - b.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
  - b.5) qualquer contribuição social ou tributo, incidente sobre todos os pagamentos efetuados pelo CREDOR, em decorrência da intimação, da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES);
  - b.6) custeio com reparos necessários à reposição do(s) imóvel(is) em estado idêntico àquele entregue ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), a menos que já o tenha devolvido em tais condições ao CREDOR ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
  - b.7) Imposto de Transmissão (ITBI) e laudêmio que, eventualmente, tenham sido pagos pelo CREDOR, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES);

22

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



- b.8) Importâncias, eventualmente, despendidas pelo CREDOR, com o registro do presente instrumento no Registro de Imóveis competente, ou por eventual regularização da área do(s) imóvel(is) perante o Órgão Municipal ou de Registro, na hipótese do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) não tê-lo providenciado;
- b.9) encargos e custas de intimação e das quantias despendidas para a realização do leilão, nestas compreendidas entre outras, as dos anúncios e a comissão do leiloeiro.
- b.10) taxa diária de ocupação, por mês ou fração, em valor correspondente a 1% (um por cento) ao mês do valor do(s) imóvel(is) para efeito de venda em público leilão, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o CREDOR ou seus sucessores seja imitado na posse do(s) imóvel(is). Na hipótese de segundo leilão sem licitante vencedor, a cobrança da referida taxa será devida a partir da data deste leilão até a efetiva desocupação do(s) imóvel(is)

**Parágrafo Único:** O CREDOR manterá em seus escritórios, à disposição do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do primeiro e segundo leilões.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – Da Restituição da Importância que sobejar do Leilão Extrajudicial:** Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(à,s) COMPRADOR(A,S,ES), o CREDOR colocará a diferença à sua disposição, incluindo-se aí o valor da indenização das benfeitorias, se for o caso, deduzidos os valores da dívida e as despesas, encargos e verbas de que tratam as alíneas da Cláusula antecedente, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente mantida pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) em quaisquer agências do CREDOR.

**Parágrafo Único:** O disposto no caput desta Cláusula, importará em recíproca quitação, não aplicando a parte final do art. 1.219 do Código Civil.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – Locação do(s) imóvel(is) Alienado(s) Fiduciariamente:** Será considerada ineficaz, e em qualquer efeito perante o Credor, a contratação ou a prorrogação de locação do(s) imóvel(is) alienado(s) fiduciariamente por prazo superior a 1(um) ano, sem concordância expressa do Credor.

**Parágrafo Primeiro – Denúnciação da Locação do(s) imóvel(is) Alienado(s) Fiduciariamente:** Se o(s) imóvel(is) estiver(em) locado(s), a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido anuência expressa do CREDOR, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no CREDOR.

**Parágrafo Segundo:** Caso tenha sido concedida a concordância supra referida, obriga-se o DEVEDOR, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar que o locatário toma conhecimento das seguintes condições:

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



- a) a propriedade fiduciária do(s) imóvel(is) é do CREDOR;
- b) eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for;
- c) o locatário sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse, independentemente de sua citação ou intimação;
- d) inexistirá qualquer direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome do CREDOR e/ou a alienação do(s) imóvel(is) a terceiros em público leilão extrajudicial;
- e) caso o CREDOR, porventura, não tenha consentido com a locação, este ou os seus sucessores poderão denunciá-la, com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, efetivando-se a denúncia no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da consolidação da propriedade no CREDOR.

#### DESOCUPAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA:** No dia subsequente à consolidação da propriedade do(s) imóvel(is) em nome do CREDOR, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) entregará(ão) o(s) imóvel(is), livre(s) e desimpedido(s) de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao CREDOR, ou àquele que tiver adquirido o(s) imóvel(is) em leilão, de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, no valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/97 (valor do imóvel para efeito de venda em público leilão), computada e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade, pelo pagamento:

- a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão, bem como impostos, taxas e foros;
- b) de todas as despesas necessárias à reposição do(s) imóvel(is) ao estado em que o(s) recebeu.

#### REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO(S) IMÓVEL(IS)

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA:** Não ocorrendo a desocupação do(s) imóvel(is) no prazo e forma ajustados, o CREDOR, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do(s) imóvel(is) em leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ciente(s) que, nos termos do Artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida, liminarmente, por ordem judicial para desocupação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do(s) imóvel(is), a consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do(s) imóvel(is) no leilão ou posteriormente ao

24

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

### DESAPROPRIAÇÃO

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA:** No caso de desapropriação total ou parcial do(s) imóvel(is) objeto da garantia, o CREDOR receberá do Poder Expropriante a indenização correspondente que será imputada na liquidação da dívida, colocando o saldo remanescente, se houver, à disposição do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES). Se a indenização for inferior à dívida, tal como definida neste contrato para fins de leilão, fica o COMPRADOR(A,S,ES) exonerado(a,s) da obrigação de restituição de qualquer quantia para complementação do valor da dívida.

### INTERVENIENTE QUITANTE

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA:** Havendo ônus indicado no item 19 do Quadro Resumo, o(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) autoriza, expressamente, o CREDOR a creditar a importância constante do item 9 do Quadro Resumo, ou parte desta, desde que comunicado por escrito, na liquidação da dívida da(s) unidade(s), ou a pagar, diretamente ao INTERVENIENTE QUITANTE, neste ato, a importância mencionada no item 19 do Quadro Resumo, sendo o remanescente do valor financiado, se houver, entregue ao(A,S) VENDEDOR(A,S,ES) nos termos indicados na Cláusula Terceira deste instrumento.

**Parágrafo Único:** Em virtude do pagamento na forma estabelecida no caput desta cláusula, o INTERVENIENTE QUITANTE que é qualificado e assina o presente instrumento, autoriza, expressamente, o Senhor Oficial do Serviço de Registro de Imóveis a proceder ao cancelamento do(s) ônus descrito no item 19 do Quadro Resumo, que pesa, exclusivamente, sobre o(s) imóvel(is) objeto do presente contrato, desde que, concomitantemente, seja registrada em favor do CREDOR, a garantia de alienação fiduciária sobre este mesmo(s) imóvel(is), instituída nos termos deste contrato.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - DECLARAÇÕES DO(A,S) COMPRADOR(A,S,ES) E DO(A,S) VENDEDOR(A,S,ES):** O(A,s) VENDEDOR(A,S,ES) e o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) declaram, para todos os fins e efeitos de direito:

- a) quando pessoas físicas, declaram, sob as penas da Lei, que não estão vinculados(as) à Previdência Social, como empregadores(as) e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores(as) rurais, não estando, portanto, sujeitos(as) às obrigações previdenciárias pertinentes ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.
- b) quando pessoas jurídicas, obriga(m)-se a apresentar a necessária Certidão Conjunta de Débitos da Receita Federal e da Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal, bem como a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (INSS), por ocasião do registro do presente instrumento no Registro de Imóveis competente, salvo se não estiverem isentos da apresentação de referidas certidões, na forma da legislação vigente e demais documentos exigidos e necessários que possibilitem a efetivação do registro deste instrumento.
- c) não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

25

#### Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Primeiro - Declarações do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES):** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m), expressamente, sob as penas da lei civil e penal, que:

- a) se compromete(m) a manter o(s) imóvel(is) objeto da garantia nas mais perfeitas condições de uso, segurança e habitabilidade;
- b) não tem(êm) qualquer responsabilidade de tutela, curatela ou testamentária;
- c) aceita(m) o presente instrumento em todos os seus termos, obrigando-se a respeitar e cumprir bem como fazer respeitar e cumprir todas as normas legais e regulamentares presentes e futuras;
- d) responde(m) por quaisquer débitos existentes que recaiam sobre o(s) imóvel(is) objeto da venda e compra;
- e) está(ão) ciente(s) de que as despesas com reconhecimento de firmas, registros, averbações, impostos, taxas, laudêmio e foro, se for o caso, emolumentos, custas e outras provenientes deste contrato correm por sua conta exclusiva;
- f) reconhece(m) que o presente instrumento se subordina às normas legais e regulamentos presentes, podendo vir a ser alterado por legislação posterior, não podendo o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) alegar(em) direito adquirido contra as referidas modificações, desde que as mesmas emanem do Poder Público competente para legislar sobre a matéria;
- g) tem(êm) ciência que não poderá(ão) ceder as obrigações insertas no presente contrato, exceto quando expressamente autorizado pelo CREDOR, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores pelo inteiro cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato;
- h) obriga(m)-se a não ceder, emprestar, alienar ou prometer vender o(s) imóvel(is) oferecido(s) em garantia, sem o expresse consentimento do CREDOR;
- i) está(ão) ciente(s) das condições em vigor para a Apólice de Seguro contratada;
- j) está(ão) ciente(s) e de acordo com consulta e prestação de informações aos Órgãos de Proteção ao Crédito na hipótese de impontualidade no pagamento das prestações;
- k) responde(m), civil e criminalmente, pelas declarações que consubstanciam o presente;
- l) obriga(m)-se a cumprir, integralmente, com todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial, ao pagamento das prestações do empréstimo e dos encargos previstos neste contrato.
- m) dispensa(m) a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais, respondendo, nos termos da lei, solidariamente com o(o,s) VENDEDOR(A,S,ES), pelo pagamento dos débitos dessa natureza, porventura existentes e que recaiam sobre o (s) imóvel(is) objeto do presente instrumento principalmente se o(s) VENDEDOR(A,S,ES) não cumprir (em) com a obrigação de quitar tais débitos diretamente.
- n) no tocante aos débitos de natureza condominial, o(s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo perante o CREDOR, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de quitar tais débitos diretamente.

**Parágrafo Segundo - Declaração de Estado Civil do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES):** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m), sob responsabilidade civil e criminal, que seu estado civil é o constante da qualificação constante no item 2 do Quadro Resumo. Se pessoa(s) física(s), solteira(s), viúva(s), divorciada(s) ou separada(s) judicialmente, declara(m) que não vive(m) em

26

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



regime de União Estável de que trata o art. 1723 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Caso viva(m) nesse regime, comparece(m), neste ato, na qualidade de COMPRADOR(A,S,ES) também qualificado(a,s) no item 2 do Quadro Resumo ou como ANUENTE(s), a(s) pessoa(s) indicada(s) no item 3 do Quadro Resumo, com quem convive(m) sob o regime da União Estável, estando ciente(s) da presente venda e compra de bem imóvel, bem como dando sua integral anuência à constituição da alienação fiduciária em garantia, sem que tal concordância tenha reflexo de caráter registrário, não infringindo os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade.

**Parágrafo Terceiro - Declaração de Estado Civil do(a,s) VENDEDOR(A,S,ES):** O(A,s) VENDEDOR(A,S,ES), quando pessoa(s) física(s), declara(m), sob responsabilidade civil e criminal, que seu estado civil é o constante da qualificação mencionada no item 1 do Quadro Resumo. Se pessoa(s) física(s), solteira(s), viúva(s), divorciada(s) ou separada(s) judicialmente, declara(m) que não vive(m) em regime de União Estável de que trata o art. 1723 e seguintes do Código Civil Brasileiro e que o(s) imóvel(is) aqui objetivado(s) não foi(ram) adquirido(s) na constância de União Estável, sendo seu(s) único(s) e exclusivo(s) proprietário(s). Caso viva(m) em regime de União Estável, comparece(m), como ANUENTE(S), a(s) pessoa(s) indicada(s) no item 1.1, para, na qualidade Convivente(s), do(a,s) Vendedor(a,s,es), declarar(em), expressamente, que concorda(m) com a presente operação de venda e compra, bem como com a sub-rogação dos eventuais direitos que detinha(m) sobre o(s) imóvel(is) ora vendido(s), com o que o(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) está(ão) de pleno acordo.

#### DO FINANCIAMENTO DE DESPESAS ACESSÓRIAS

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA: Pagamento e Financiamento de Despesas Acessórias com o processo de financiamento:** O(A,s) COMPRADOR(A,S,ES) solicita(m) ao CREDOR concorda em conceder, neste ato, financiamento, no valor constante na alínea "f" do item 10 do Quadro Resumo, destinado às despesas e custas com a avaliação da garantia, custas estimadas relativas à certidões e demais documentos solicitados para registro do presente instrumento, bem como custo estimado para pagamento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos e Laudêmio, na hipótese desse encargo ter ficado, por negociação entre COMPRADOR(A,S,ES) e VENDEDOR(A,S,ES), por conta dos COMPRADOR(A,S,ES).

**Parágrafo Primeiro:** Os valores das despesas constantes das alíneas "a", "b" e "e" do item 10 do Quadro Resumo, serão utilizadas pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) para a pagamento das custas estimativas com registro do contrato e pagamento do ITBI, e Laudêmio.

**Parágrafo Segundo:** Os valores das despesas constantes das alíneas "c" e "d" do item 10, relativas às certidões e demais documentos solicitados e da Tarifa de Avaliação de Garantia, serão pagas pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), ao CREDOR, quando do início do processo de financiamento, sendo as mesmas creditadas total ou parcialmente, conforme o caso, ao(à,s) COMPRADOR(A,S,ES) na data de assinatura do presente instrumento,

27

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**Parágrafo Terceiro:** Ocorrendo por qualquer causa o cancelamento do contrato ou a rescisão do presente negócio jurídico, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) autoriza(m) o CREDOR a debitar, da conta corrente mencionada neste instrumento, o valor total liberado para custeio das despesas com o presente contrato, de forma irrevogável e irrevogável, o qual declara(m) e confessar dever.

**Parágrafo Quarto:** Na hipótese de ocorrência do disposto no Parágrafo Terceiro, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) comprometem-se a manter na conta corrente declarada neste instrumento saldo suficiente para a débito dos valores adiantados pelo CREDOR para pagamento das despesas extraordinárias, sendo certo que, na hipótese de constatação de saldo insuficiente e indisponível quando da efetiva rescisão do presente instrumento, o valor devido não será debitado, ficando o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) imediatamente constituído(s) em mora.

**Parágrafo Quinto:** A soma das despesas financiadas, se houver, com o financiamento do imóvel importa no valor indicado no item 10.1 do Quadro Resumo.

#### DO REGISTRO

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA:** Obriga(m)-se o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) a promover o registro deste contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados desta data, entregando ao CREDOR, no mesmo prazo, uma via do presente contrato acompanhada da via original da ficha de matrícula do(s) imóvel(is), constando a presente venda e compra e a alienação fiduciária aqui constituída, tudo de conformidade com a Lei nº 6.015, de 31.12.73.

**Parágrafo Primeiro:** O(A,s) VENDEDOR(A,S,ES) e o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m) estar ciente(s) de que caso o presente instrumento não seja apresentado ao CREDOR, no prazo aqui estipulado, devidamente registrado do Serviço de Registro de Imóveis, operar-se-á o cancelamento de pleno direito deste contrato, arcando (a,s) VENDEDOR(A,S,ES) e o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), com os prejuízos de tal fato decorrentes.

**Parágrafo Segundo:** O(A,s) VENDEDOR(A,S,ES) e o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) comprometem-se a apresentar, por ocasião do registro deste instrumento, ao Oficial do Registro de Imóveis onde está matriculado o imóvel objeto do presente contrato, todos os documentos, certidões ou esclarecimentos, exigidos pelos órgãos competentes, considerados obrigatórios para o processamento do registro pretendido, sob pena do cancelamento de pleno direito deste contrato, arcando o(a,s) VENDEDOR(A,S,ES) e o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), com os prejuízos de tal fato decorrentes.

**Parágrafo Terceiro:** As partes autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos necessários decorrentes do presente instrumento.

28

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA:** Fica, expressamente, convencionado que não constituirá novação ou alteração contratual, a abstenção, pelo CREDOR, do exercício de qualquer direito de que seja titular, poder, recurso ou faculdade assegurados ou decorrentes de lei ou deste instrumento, nem a eventual tolerância de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) e do(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), bem como qualquer pagamento das prestações fora dos prazos estabelecidos neste contrato, mas constituirá mero ato de tolerância do titular do crédito, não impedindo o CREDOR de, a seu exclusivo critério, exercer, em qualquer momento, esses direitos, poderes, recursos ou faculdades.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA:** O Credor e o(a,s) **COMPRADOR(A,S,ES)** e **VENDEDOR(A,S,ES)**, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão de Inteiro Teor da Matrícula, que fica arquivada no respectivo dossiê junto ao Credor.

**Parágrafo Único:** Quando for expressamente previsto pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA:** Em conformidade com a legislação vigente, na hipótese do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ser(em) portador(es) de deficiência visual, porém alfabetizado(s), fica estabelecido que o CREDOR procederá à leitura, em voz alta, do inteiro teor deste instrumento, inclusive das comunicações necessárias, previstas no parágrafo desta Cláusula, na presença das testemunhas abaixo, convencionando-se que, para os efeitos legais, a aposição de assinatura por parte do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), com deficiência visual, ficará valendo como manifestação de que tomou(aram), de forma prévia, conhecimento de todas as Cláusulas e condições aqui previstas, aceitando-as plenamente, de modo especial em relação a todos os direitos e obrigações que são atribuídos às partes contratantes.

**Parágrafo Único:** As partes contratantes estão cientes de que todas as tarifas mencionadas neste instrumento, cobradas em razão da prestação de serviços bancários, estão afixadas nas dependências ou no site do CREDOR, nos termos do disposto nos normativos do Banco Central do Brasil.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA:** Quaisquer comunicações necessárias, poderão ser efetuadas ao (ã,s) COMPRADOR (A,S,ES) por meio de correspondência, e-mail, mensagens nos extratos enviados ou nos meios eletrônicos colocados à disposição, a critério do CREDOR, e tratando-se de informações de valores, quando não contestados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da respectiva emissão, serão dados como aceitos, bons, líquidos, certos e suficientes, valendo como efetiva prestação de contas operada e formalizada

29

### Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



entre as partes para todos os fins de direito, ficando expressas e plenamente assentadas a certeza e liquidez do saldo devedor.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA:** NOS TERMOS DA LEI Nº 8.078 DE 11/09/90, "CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR", O(A,S) COMPRADOR(A,S,ES) E O(A,S) VENDEDOR(A,S,ES) DECLARA(M) EXPRESSAMENTE PARA TODOS OS FINS E EFEITOS DE DIREITO QUE LERAM ESTE INSTRUMENTO NA ÍNTEGRA E QUE CONCORDAM COM OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES ATRIBUÍDOS À CADA UMA DAS PARTES.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA:** O(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) autoriza(m) o Conglomerado Financeiro Santander a consultar e registrar informações decorrentes de operações de crédito de sua responsabilidade junto ao Sistema de Informações de Crédito (SCR) do Banco Central do Brasil, sendo certo que o referido sistema tem por finalidade prover informações ao Banco Central para fins de supervisão do risco de crédito e propiciar o intercâmbio de tais informações.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Conglomerado Financeiro Santander poderá acessar os dados constantes do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) no SCR por meio da página do Banco Central na Internet, da Central de Atendimento ao Público do Banco Central e/ou por outros meios que vierem a ser disponibilizados pelo Banco Central.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os pedidos de correções, exclusões, registros de medidas judiciais e de manifestações de discordância quanto às informações constantes do SCR registradas pelo Conglomerado Financeiro Santander, deverão ser a este dirigidos por meio de requerimento escrito e fundamentado e, quando for o caso, acompanhado da respectiva decisão judicial.

**CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA:** Fica eleito o foro da Comarca de situação do imóvel, para nele serem dirimidas todas e quaisquer questões, conflitos, dúvidas e pendências decorrentes o presente contrato, que as partes assinam em 03 (três) vias, de igual teor e forma, podendo o CREDOR optar pelo foro do domicílio ou da residência do(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ou de eventuais coobrigados deste, com o que está de pleno acordo o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES). Uma via será enviada para o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), tão logo haja a formalização deste instrumento, após o registro no ofício imobiliário competente..

**Parágrafo Primeiro:** NOS TERMOS DO ARTIGO 221 – INCISO II DA LEI 6015, FICA DISPENSADO O RECONHECIMENTO DE FIRMAS NESTE INSTRUMENTO.

**Parágrafo Segundo:** O CREDOR declara, para todos os fins e efeitos de direito, que as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato foram devida e efetivamente cumpridas na forma preceituada nos incisos ii e v do artigo 215 do código civil brasileiro e que a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e, quando for o caso, do recolhimento do laudêmio, será(ão) apresentada(s) pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) ao Oficial de Registro de Imóveis quando da solicitação do registro deste instrumento.

30

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM  
GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS  
CONTRATO Nº 07458323000047.  
QUADRO RESUMO**

1. **VENDEDOR: JOÃO BATISTA LIMA RODRIGUES JÚNIOR**, brasileiro, empresário, divorciado, que declara não manter relação de união estável, portador da cédula de identidade RG nº 2767128-SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 219.297.342-04, residente e domiciliado em Belém/PA, na Avenida Vinte e Cinco de Setembro, nº 1.832, apartamento nº 402, Bairro Marco, CEP: 66093-605, ao final assinado.

2. **COMPRADORES: solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante o CREDOR: MARCELO MELO MAIA**, brasileiro, empresário, solteiro, maior, que declara não manter relação de união estável, portador da cédula de identidade RG nº 2049005-SSP/PA, inscrito no CPF sob nº 443.544.522-00, residente e domiciliado em Belém/PA, na Avenida Governado Magalhães Baraja, nº 1.027, apartamento nº 2.401, Bairro São Bráz, CEP: 66060-281, ao final assinado.

3. **ANUENTE: XXX**

4. **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecido nesta Capital, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP - CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados e identificados, nos termos da procuração outorgada em 12/05/2011, Livro 2884, fl. 105 do 12º Tabelião de Notas desta Capital/SP, e respectivo substabelecimento.

5. **INTERVENIENTE QUITANTE: XXX**

6. **IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (X) IMÓVEL RESIDENCIAL ou () IMÓVEL COMERCIAL (especificação marcada com X):**

**IDENTIFICAÇÃO:** APARTAMENTO nº 702, do sétimo pavimento do Edifício "LUXOR", situado na Avenida Magalhães Barata, antiga independência, perímetro compreendido entre as Travessas Caldeira Castelo Branco e Quatorze de Abril, no Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Belém/PA, correspondendo-lhe a fração ideal de 35/1.000 avós do domínio útil do terreno onde se acha construído o referido edifício; tudo perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 182 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Belém/PA, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85. Referido imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Belém sob nº 013/34883/62/50/0604/000/014-84.

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**REGISTRO AQUISITIVO DO VENDEDOR:** O imóvel acima identificado foi havido pelo vendedor, a título de venda e compra, conforme escritura de 30/09/2008, registrada sob nº 4 na matrícula nº 182, do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Belém/PA.

**7. VALOR DA VENDA E COMPRA DO(S) IMÓVEL(IS):**

Apartamento ou Casa	R\$	260.000,00
Vaga(s) de Garagem - Unidade Autônoma (se for o caso)	R\$	0,00
<b>Valor Total</b>	<b>R\$</b>	<b>260.000,00</b>

**8. VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE SEGURO DFI (DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL) E DE EVENTUAL LEILÃO EXTRAJUDICIAL:**

Apartamento / Casa	R\$	260.000,00
Vaga(s) de Garagem - Unidade Autônoma (se for o caso)	R\$	0,00

**9. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA:**

a) Com recursos próprios	R\$	55.000,00
b) Com recursos de FGTS	R\$	0,00
c) Com recursos deste Financiamento	R\$	205.000,00

**10. DESPESAS ACESSÓRIAS INCLUÍDAS NO VALOR FINANCIADO NO PRESENTE CONTRATO:**

a) Custas cartorárias estimativas com registro na Serventia Imobiliária	R\$	0,00
b) Custos estimativos com pagamento do valor do ITBI	R\$	0,00
c) Custo com Certidões e demais documentos solicitados	R\$	0,00
d) Custo com Tarifa de Avaliação de Garantia	R\$	0,00
e) Custo estimado do Laudêmio (pagto assumido pelo(a,s) comprador(a,s,es))	R\$	0,00
f) Valor total das despesas financiadas	R\$	0,00

**10.1 VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: soma do financiamento do imóvel e das despesas financiadas**

R\$ 205.000,00

**11. CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA: PRAZO DO CONTRATO: 240 meses**

- a) Numero de Parcelas de Amortização Mensal: 240 (duzentos e quarenta).
- b) Taxa de Juros: 10,02% a.a. (nominal) 10,50% a.a. (efetiva) 0,83% (mensal descapitalizada)
- c) Taxa de Juros Reduzida (a partir do 121º mês até o fim do contrato): ( ) (APLICÁVEL) (X) NÃO APLICÁVEL (condição marcada com X) - X% a.a. (nominal); X% a.a. (efetiva) e X% (mensal descapitalizada)

TIPO DE FINANCIAMENTO: (X) PARCELAS ATUALIZÁVEIS ( ) PARCELAS FIXAS (opção escolhida marcada com X)

d.1) Se PARCELAS ATUALIZÁVEIS, dia do mês dos reajustamentos, designado como data-base do contrato: 29 (vinte e nove)

**Rubrica das partes**

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



d.2) Se PARCELAS ATUALIZÁVEIS, É INDEXADOR DO CONTRATO o índice de remuneração básica das contas de poupança livre mantidas nas Instituições Financeiras integrantes do SFH, com data de aniversário igual ao dia de assinatura do contrato.

d.3) Se PARCELAS FIXAS, o mês sem pagar juros e amortização é o mês de: xxxxxxxx

**12. PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DE ASSINATURA DESTE INSTRUMENTO:**

a) Valor da Parcela de Amortização:	R\$	854,17
b) Valor da parcela dos Juros:	R\$	1.712,81
c) Valor do Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente:	R\$	53,30
d) Valor do Prêmio de Seguro DFI - Danos Físicos no Imóvel:	R\$	26,00
e) Tarifa de Serviços Administrativos – T.S.A.:	R\$	25,00
f) Valor Total da Prestação Mensal:	R\$	2.671,28
g) Razão de Decréscimo mensal das prestações (para sistema SAC):	R\$	7,13

**12.1 DATA DE VENCIMENTO E DÉBITO:**

- a) DO 1º ENCARGO MENSAL DE JUROS/AMORTIZAÇÃO/TSA/SEGUROS: 29/12/2011  
b) DO 1º PREMIO DE MIP e DFI: (X) no ato do contrato ou ( ) no vencimento do 1º encargo mensal (definição marcada com X)

**13. IOF DEVIDO (para imóvel comercial):**

- a) Sobre o valor do financiamento total, debitado na assinatura do contrato: R\$ 0,00  
b) Sobre os prêmios de seguro de MIP e DFI incidirá a alíquota vigente na data de cada vencimento.

**14. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:**

(X) SAC – Sistema de Amortização Constante ( ) TP – Tabela Price (opção escolhida marcada com X)

**15. CONTA CORRENTE DOS COMPRADORES:**

Nº DA CONTA: 01.044026-7                      AGÊNCIA: 4583                      BANCO: 0033

**16. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO:** (X) SFH-Taxa Tabelada ou ( ) SBPE-Taxa de Mercado – Artigo 3º do regulamento anexo à Resolução 3347 do CMN. (enquadramento definido com x)

**17. COMPOSIÇÃO DA RENDA FAMILIAR PARA FINS DE SEGURO MIP:**

NOME	RENDA (R\$)	PERCENTUAL (%)
MARCELO MELO MAIA	30.833,00	100,00

**18. CONTA CORRENTE DOS VENDEDORES PARA LIBERAÇÃO DO VALOR DE FINANCIAMENTO:**

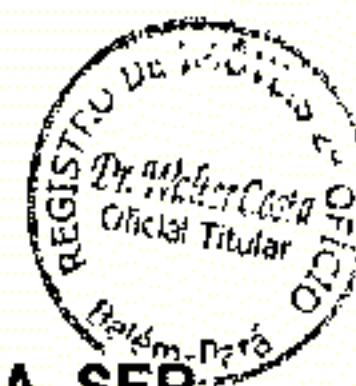
BANCO: 0033                      CONTA CORRENTE: 01.000504-8                      AGÊNCIA: 4583  
TITULAR:    CPF:    PERCENTUAL %  
JOÃO BATISTA LIMA RODRIGUES JÚNIOR                      219.297.342-04                      100,00

33

**Rubrica das partes**

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**19. REGISTRO DA GARANTIA EM FAVOR DO CREDOR OU INTERVENIENTE A SER CANCELADA:**

VALOR UTILIZADO PARA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DA UNIDADE OBJETO DESTE CONTRATO, JUNTO AO INTERVENIENTE QUITANTE, SE FOR O CASO: R\$ 0,00

Em virtude de financiamento concedido pelo CREDOR OU INTERVENIENTE QUITANTE, destinado à aquisição ou construção da unidade objeto deste instrumento, foram instituídos a seu favor, pelo(a,s) VENDEDOR(A,S,ES), o(s) ônus abaixo descrito(s):

ÔNUS	FAVORECIDO	Nº DO REGISTRO	REGISTRO DE IMÓVEIS
XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX

**20. CONDIÇÕES ESPECIAIS QUE REGERÃO ESTE CONTRATO:**

- a- PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DE PAGAMENTO: 30(trinta) dias contados da data do vencimento do encargo não pago;
- b- PRAZO DE RESPOSTA OU ATENDIMENTO DAS SOLICITAÇÕES: 15 (quinze) dias contados da data do protocolo na Agencia ou formulação do pedido nos canais de atendimento do Credor;
- c- INFORMAÇÕES ASSEGURADAS AO (A,S) COMPRADOR(A,S,ES), MEDIANTE SOLICITAÇÃO: No ato da contratação e sempre que solicitado será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

I – saldo devedor e prazo remanescente do contrato;

II – taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;

III – valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;

IV – taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;

V – somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a:

a) juros;

b) amortização;

34

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



c) prêmio de seguro por tipo de seguro;

d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;

VI – valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;

VII – valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

## **21. CLÁUSULA ESPECIAL - CUSTO EFETIVO TOTAL – CET**

**21.1 O Custo Efetivo Total do Financiamento de 11,43% é calculado considerando os fluxos referentes às liberações e aos pagamentos previstos, incluindo as taxas efetivas de juros dessa operação mencionada na alínea “b” ou “c” do item 11 do Quadro Resumo, a Tarifa de Serviços Administrativos (TSA), Tarifa de Avaliação de Garantia e, quando for o caso, o Imposto Sobre Operações Financeiras (IOF).**

**21.2 O Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH dos prêmios de seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e de Danos Físicos no Imóvel (DFI), está informado no Anexo que faz parte integrante e complementar deste instrumento.**

**21.3. O(A,s) COMPRADOR(A,ES) declara(m):**

**a- que antes das assinaturas teve(tiveram) oportunidade e efetivamente tomou(aram) conhecimento prévio deste contrato, bem como recebeu(eram) informações do CREDOR, com suficientes esclarecimentos sobre o Custo Efetivo Total (CET) da operação, incluindo a taxa de juros e sistema de amortização pactuados no instrumento contratual, tarifas, seguros e outras despesas a cargo do(a,s) COMPRADOR(A,ES);**

**b- ter(em) recebido cópia da planilha utilizada para cálculo do CET e determinação do incontroverso, bem como declara(m) estar ciente(s) dos fluxos considerados no cálculo do CET acima mencionado e de que essa taxa percentual anual representa as condições vigentes nesta data;**

**c- as obrigações ora assumidas são de sua inteira compreensão e alcance e estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, estando, assim, em condições de honrá-las.**

35

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP – 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304 (Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 - Ouvidoria 0800-726-0322



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM  
GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS -  
CONTRATO Nº 074583230000047.**

**Folha de Assinatura**



E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 29 de Novembro de 2011.

**CARTÓRIO**  
**Queiroz Santos**

*Aldo Polaro Castro*  
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

**CHEMONT**  
**SE 7250**  
**ASSOCIADOS**

*Juliana Carneiro Pinagli*  
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

*João Batista L. Rodrigues Jr.*  
JOÃO BATISTA LIMA RODRIGUES JUNIOR

**CARTÓRIO**  
**Queiroz Santos**

MARCELO MELO MAIA

Reconheço a(s) firma(s) com a(s)  
(02) seta(s) **CHEMONT**

**JOSE GUILHERME COSTA**  
Escritor Autorizado  
Válido somente com o selo de segurança  
003.748.107

**OFICIO DE NOTAS**

**QUEIROZ SANTOS**  
39 Tabelionato de  
Av. Pedro Miranda, 849  
Fone: (91)-233-2749-CEP: 66061-900

Reconheço e dou fé, por  
a(s)  
firma(s) de:  
[0251008]-JOÃO BATISTA LIMA  
RODRIGUES JUNIOR.  
[0161778]-MARCELO MELO MAIA.  
Em Testemunho  
Belém/PA., 12 de Dezembro

**BRUNA CRISTINA COELHO**  
ESCRIVENTE AUTORIZADA  
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

TESTEMUNHAS:

NOME:  
RG.:  
CPF:  
ENDEREÇO:

NOME:  
RG.:  
CPF:  
ENDEREÇO:

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304  
(Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 -  
Ouvidoria 0800-726-0322



**ANEXO I: DECLARAÇÕES DO(A,S) COMPRADOR(A,S,ES) QUANTO AOS SEGUROS CONTRATADOS**



O(A,S) COMPRADOR(A,S,ES) DECLARA(M) EXPRESSAMENTE QUE:

a-Foram-lhe(s) oferecidas, nos termos da Resolução 3811 do Conselho Monetário Nacional, de 19 de novembro de 2009, duas apólices de seguro coletivo, com as coberturas e condições previstas na referida Resolução, de responsabilidade das seguintes Companhias Seguradoras:

- |                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1-SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A | CNPJ 06.132.920/0001-18 |
| 2.TOKIO MARINE                 | CNPJ 60.831.344/0001-74 |

b-Foram-lhe apresentados e explicados o custo efetivo (CESH) das supra referidas apólices.

c-Teve(tiveram) ampla oportunidade de oferecer ao CREDOR, no período de negociação do financiamento, outras apólices com as coberturas mínimas legalmente indispensáveis;

d-Na análise de Apólice Individual de Mercado foi(oram) assistido(s) por corretor de seguros habilitado pela Superintendência Nacional de Seguros Privados - SUSEP.

e-Por livre convencimento, optou(aram) pela apólice nº. 906, da Seguradora SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A, cujo CESH, nesta data, corresponde a 3,1828%.

Data: 29 de Novembro de 2011.  
Local: São Paulo - SP

Assinatura dos COMPRADORES

CARTÓRIO  
Queiroz Santos

MARCELO MELO MAIA  
CPF: 443.544.522-00

<b>QUEIROZ SANTOS</b>	
3º Tabelionato de	
Av. Pedro Miranda, 849	
Fone:(91)-233-2749-CEP:66068-900	
Reconheço e dou fé, por	
a(s)	
firma(s) de:	
[0161778]-MARCELO MELO MAIA	
Em Testamento da Verdade.	
Belém/PA., 12 de Dezembro de 2011.	
BRUNA CRISTINA COELHO	
ESCREVENTE AUTORIZADA	
VALIA SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA	

Rubrica das partes

Parcelas Atualizáveis ou Parcelas Fixas - SAC ou TP - 09.2011

Assessoria em Crédito Imobiliário (011) 3553-4058 (Estado de São Paulo), (021) 3460-1304  
(Estado do Rio de Janeiro) e 0800-286-0909 (demais localidades) - SAC 0800-762-7777 -  
Ouvidoria 0800-726-0322



# REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

CNPJ/MF - 04.137.048/0001-05  
Walter Costa - Oficial Titular



## CERTIDÃO DIGITALIZADA - 182IG

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº
-182-	-182-	2-1.6.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SEGUNDO OFÍCIO - BELÉM-PARÁ  
CNPJ: 04.137.048/0001-05  
REGISTRO GERAL

DATA:-30.07.2003.-IMÓVEL:-Apartamento nº 702, do Sétimo Pavimento do Edifício "LUXOR", situada à Avenida Magalhães Barata, antiga Independência, perímetro compreendido entre as Travessas Caldeira Castelo Branco e Quatorze de Abril, nesta cidade, e a respectiva fração ideal de 35/1.000 âvos do domínio útil do terreno onde se acha construído referido Edifício, que mede 10,00m.de frente por 66,00m.de fundos;-PROPRIETÁRIO:-ZILDO CARDOSO CENTEIO LOPES, brasileiro, médico e comerciante, desquitado, domiciliado e residente nesta cidade;-registro anterior:-Parte do que consta transcrito no livro 3-M, sob o número de ordem 17.088, em 04 de outubro de 1.956, com averbação de construção do Apartamento sob o nº 90.828, em 20 de outubro de 1.983, à margem da citada transcrição.-Dou fé.-Belém (PA), 30 de julho de 2.003.-----  
P.132.726.

*Maria de Belém C. da Fonseca*  
Escritor(a) Instrumentada  
Oficial.-

R.01.M.182.fls.182.DATA:-30.07.2003.-TRANSMITENTE:-Herança de ZILDO CARDOSO CENTEIO LOPES, de cujos bens foi inventariante sua viúva-meeira Yvone Chamon Lopes, esta representada por seu procurador judicial Dr.Andrê Chamon Lopes, domiciliado e residente nesta cidade;-ADQUIRIRENTES:-YVONE CHAMON LOPES, brasileira, comerciante, domiciliada e residente nesta cidade a qual coube SETENTA E CINCO POR CENTO (75%) do imóvel aqui descrito, e ANDRÊ CHAMON LOPES, brasileiro, advogado, domiciliado e residente nesta cidade, casado sob o regime da total separação de bens;- ao qual coube VINTE E CINCO POR CENTO (25%) do citado imóvel;-avaliado referido imóvel em VINTE MIL REAIS (R\$20.000,00);-TÍTULO:-FORMAL DE PARTILHA, datado de 09 de dezembro de 1.996, extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo de-cujus, processado no Juízo de Direito da Quarta Vara Cível, desta comarca, exercido pela Dra.Maria Helena Couceiro Simões, expediente do escrivão Cezae A. de Almeida Leão, homologado por sentença datada de 11 de novembro de 1.996, prolatada por aquela MMA.Juiza, transitada livremente em julgado.-Dou fé.-Belém (PA), 30 de julho de 2.003.-----  
P.132.726.-

*Maria de Belém C. da Fonseca*  
Escritor(a) Instrumentada  
Oficial.-

Av.2/182IG em 16/10/2008 - RESGATE DE ENFITEUSE: Nos termos do Recibo de Resgate, Processo nº 001085016/2008, do livro nº 306, às fls. 139, e de conformidade com o artigo 2.038 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406/02, os proprietários, YVONE CHAMON LOPES e ANDRÊ CHAMON LOPES resgataram, junto à CODEM/PMB, o domínio direto do terreno, objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 186,71 (cento e oitenta e seis reais e setenta e um centavos), conforme Guia nº 001339/2008, passada pela referida companhia. O referido é verdade do que dou fé. Protocolo Definitivo nº 167.154. Belém, 16 de outubro de 2008.

*Maria de Belém C. da Fonseca*  
Oficial

Av.3/182IG em 16/10/2008 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme averbação nº (AV.2), fica consolidada a propriedade plena deste imóvel, na pessoa dos proprietários, YVONE CHAMON LOPES e ANDRÊ CHAMON LOPES, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Municipal nº 7.956/99. O referido é verdade do que dou fé. Protocolo Definitivo nº 167.154. Belém, 16 de outubro de 2008.

*Maria de Belém C. da Fonseca*  
Oficial

Travessa Rui Barbosa, nº 1200 - CEP 66.035-220 - Nazaré - Belém - Pará - Brasil  
Fone / Fax: (0xx91) 3241-8421 - 3225-1594 / Site: www.segundooficio.com.br

Emitida por Antônio Carlos Ramos Silva  
em 20/12/2011 12:35:45

Chave de Segurança  
88e8-0b35-bae4-6af5-0fb2-da04-b2c5-4c39



135.932



# REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

CNPJ/MF - 04.137.048/0001-05  
Walter Costa - Oficial Titular



## CERTIDÃO DIGITALIZADA - 182IG

VERSO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº

R.4/182IG em 16/10/2008 - VENDA E COMPRA: Pela Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 30 de setembro de 2008, lavrada às fls. 141, do Livro nº 275, do Cartório de Notas 3º Ofício desta cidade (Queiroz Santos), pelo preço ajustado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), já pago e liquidado integralmente, os proprietários, Yvone Chamon Lopes e André Chamon Lopes, por seu representante legal, venderam o imóvel, objeto da presente matrícula, ao COMPRADOR ADQUIRENTE: JOÃO BATISTA LIMA RODRIGUES JUNIOR, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da carteira de identidade nº 2767128-SSP/PA e inscrito no CPF/MF sob o nº 219.297.342-04, residente e domiciliado na Cidade de Belém-PA) sem condições suspensivas ou resolútivas. O referido é verdade do que dou fé. Protocolo Definitivo nº 167.154. Belém, 16 de outubro de 2008.

*[Assinatura]*  
Oficial

R.5/182IG em 19/12/2011 - VENDA E COMPRA: Pelo Contrato Particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, com caráter de escritura pública, datado de 29/11/2011, arquivado e digitalizado neste 2º Ofício, para todos os fins de direito, a proprietário vendedor, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, ao COMPRADOR ADQUIRENTE: MARCELO MELO MAIA, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº 2049005-SSP/PA e inscrito no CPF/MF sob o nº 442.544.522-00, residente e domiciliado nesta Cidade, pelo preço ajustado de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), com recursos próprios, pagos em moeda corrente nacional; e R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), financiados pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrita no CNPJ sob nº 30.400.888/0001-42, conforme alienação fiduciária abaixo registrada. O referido é verdade do que dou fé. Protocolo Definitivo nº 197.601. Belém, 19 de dezembro de 2011.

*[Assinatura]*  
Oficial

R.6/182IG em 19/12/2011 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo contrato particular do R.5, o proprietário, acima qualificado, como DEVEDORES FIDUCIANTES, nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, transfere a propriedade resgatável ao fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao(s) fiduciante(s) para a aquisição do imóvel desta matrícula no valor de R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), a ser pago no prazo de 240 parcelas mensais; à taxa anual de juros de 10,02% nominal e 10,50% efetiva; sendo ainda que por força da referida lei a posse deste imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e a credora fiduciária possuidora indireta. Foi indicado o valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) para efeito de venda em público leilão (artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97), sendo que as demais condições constam expressas no referido instrumento e passam a fazer parte integrante deste registro, como se no mesmo estivessem transcritas. O referido é verdade do que dou fé. Protocolo Definitivo nº 197.601. Belém, 19 de dezembro de 2011.

*[Assinatura]*  
Oficial

CERTIFICO que a presente certidão de inteiro teor contém com a original que é privativo deste Cartório, extraída em forma reprográfica, nos termos do §1º do art. 19 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Belém, PA, 20 de dezembro de 2011.

- ( ) Walter Costa - Oficial Titular
- ( ) Maria de Belém C. da Fonseca - Escrevente
- ( ) Ruth Nelly C. Maruoka - Escrevente
- ( ) Karina de Souza Costa - Escrevente Autorizada



Travessa Rui Barbosa, nº 1200 - CEP 66.035-220 - Nazaré - Belém - Pará - Brasil  
Fone / Fax: (0xx91) 3241-8421 - 3225-1594 / Site: www.segundooficio.com.br

Emitida por: Antônio Carlos Ramos Silva  
em 20/12/2011 12:35:46

Chave de Segurança  
88e8-0b35-bae4-6af5-0fb2-da04-b2c5-4c39



135.932

Hash: (Contexto) 92821475

Algoritmo: **SHA1**

Hash do Documento na Base 64:

K3BkLzNVY01BL0VBS2xtbFVxUzhpek8vUURZPQ==

Certificado Digital:

Autor: ROBSON DE CASTRO:17754819805

Serial:05F95BD2B52E633EFA0FBBBC30279D87

Validade:27/08/2016

Emolumentos ao Oficial...:R\$ 14,43

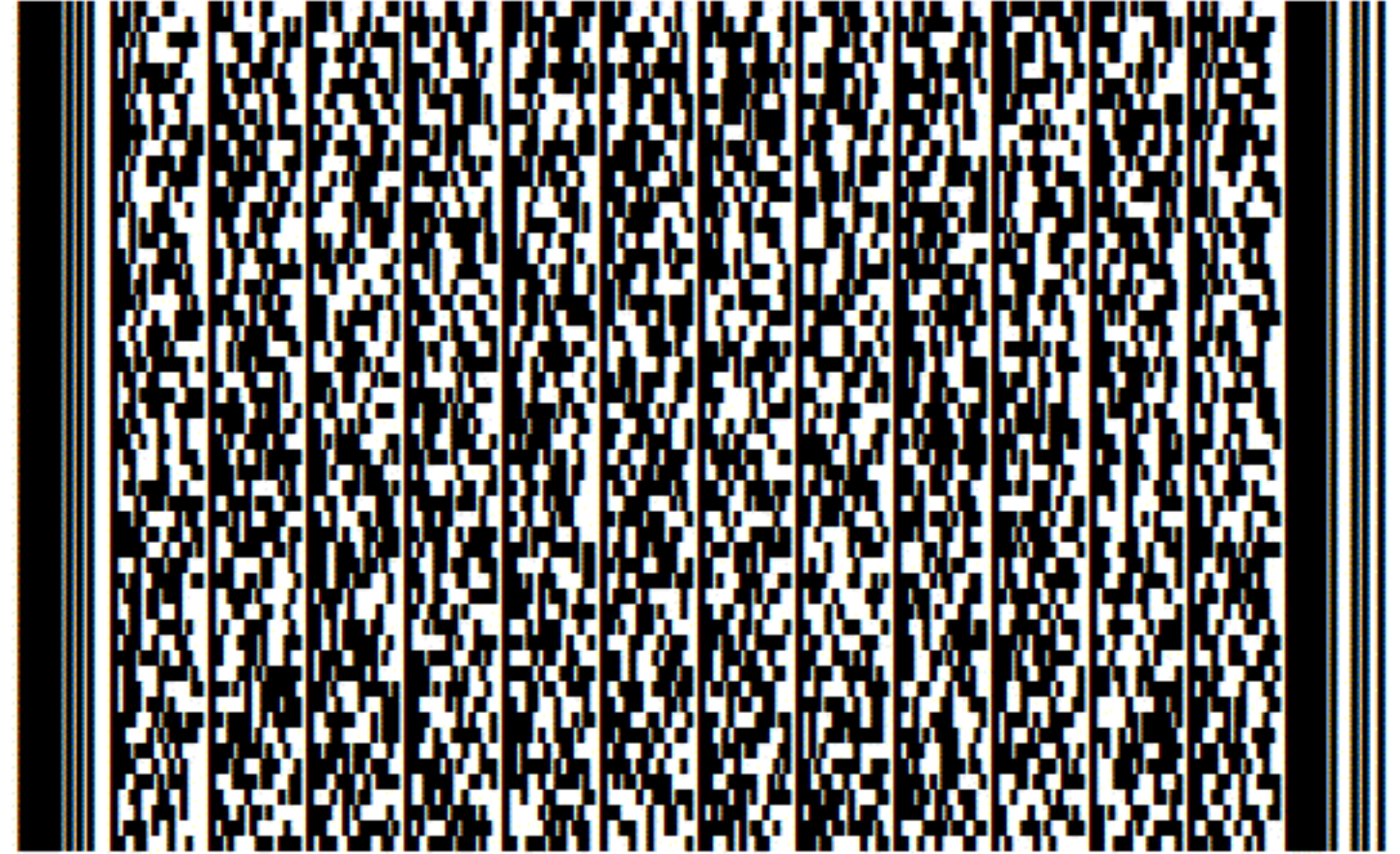
Emolumentos ao Estado...:R\$ 3,90

Cont. a Cart. Previdência:R\$ 3,12

Custeio do Reg. Civil.....:R\$ 0,78

Fundo do Trib. de Justiça:R\$ 0,78

Total de Emolumentos.....:R\$ 23,01



Para verificar ou obter o original do documento eletrônico, acesse <http://eletronico.cartoriodebarueri.com.br/VerifyCerReg.aspx> e digite o hash do documento com o número de registro. ATENÇÃO. Letras maiúsculas e minúsculas devem ser digitadas como apresentadas para o hash do documento.