



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM MÚTUO BANCÁRIO E CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA ATRAVÉS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO ART. 38 DA LEI Nº 9.514, DE 20.11.97.

Pelo presente Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Mútuo Bancário e Constituição de Garantia através de Alienação Fiduciária em Garantia com força de escritura pública e pelo Quadro Resumo, apresentado nas folhas anteriores, e que fica fazendo parte integrante, para todos os efeitos de direito, do presente instrumento, as partes nomeadas e qualificadas no item 01 e seus sub-itens do referido Quadro Resumo, têm entre si, justas, contratadas e avençadas as seguintes cláusulas e condições:-

I - DO IMÓVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA

1.1 A **VENDEDORA** ou **OUTORGANTE** é titular do domínio e legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado no item 02 do Quadro Resumo.

1.2 O imóvel objeto do presente contrato é titulado pela **OUTORGANTE** livre e desembaraçado de qualquer ônus real ou pessoal, foro, pensão ou litispendência e encontra-se quite de impostos e taxas até a presente data.

1.3 **O(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)** ou **OUTORGADO(A)(S)** declara que tomou conhecimento prévio do conteúdo deste instrumento. Após a leitura de todas as cláusulas e condições deste instrumento, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** declara conhecê-lo, obrigando-se a respeitá-lo integralmente.

1.4 Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações, intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondências, de qualquer espécie, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** declara ter como seu endereço o já mencionado na qualificação supra, comprometendo-se a comunicar, por escrito, e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração no mesmo.

1.5 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, de maneira recíproca, neste ato, nomeiam-se e constituem-se, mutuamente, procuradores, com poderes irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do artigo 1317, I e II, do Código Civil Brasileiro, para receber citações, intimações, interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, re-ratificar, aditar, resilir, confessar dívida, fazer acordos, receber e dar quitação.

II - DA COMPRA E VENDA

2.1 A **OUTORGANTE**, pelo presente Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Mútuo Bancário e Constituição de Garantia através de Alienação Fiduciária em Garantia com força de escritura pública e na melhor forma de direito, vende ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** o imóvel referido no item 2 do Quadro Resumo, no estado em que se encontra.

2.2 O preço total, certo e ajustado para esta compra e venda, referido no item 03 do Quadro Resumo, foi integralmente pago pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** à **OUTORGANTE**, mediante a concessão de mútuo bancário pelo **BANCO**, cujo montante é aquele constante no item 04 do Quadro Resumo e respectivos sub-itens.

2.3 O valor do mútuo concedido pelo **BANCO** somente estará disponível para saque da **OUTORGANTE** após a comprovação, pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, do registro da garantia fiduciária junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

2.4 Em decorrência da venda assim operada, a **OUTORGANTE** outorga a mais ampla, geral e irrevogável quitação ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, transferindo-lhe o domínio sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 02 do Quadro Resumo, obrigando-se a **OUTORGANTE**, por si e por seus sucessores, a fazer a presente venda e compra sempre firme e eficaz, respondendo pela evicção de direitos.

III - DO MÚTUA BANCÁRIO

3.1 O pagamento da dívida do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** com o **BANCO**, correspondente ao valor do mútuo referido no item 04 do Quadro Resumo e respectivos sub-itens, será efetuado na forma ali especificada.

3.2 O mútuo do **BANCO** ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** é feito na conformidade das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário–SFI, instituído pela Lei nº 9.514, de 20-11-97, sendo o mútuo concedido sob as seguintes condições:

(a) sobre o valor, objeto do empréstimo efetuado pelo **BANCO** em favor do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, incidirão os juros, as taxas e os encargos previstos no Quadro Resumo;

(b) sistema de amortização na conformidade da Tabela Price;

(c) capitalização dos juros;

(d) contratação pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** de seguros contra os riscos de morte, invalidez permanente e danos ao imóvel, com cláusula específica que indique o **BANCO** como beneficiário em caso de sinistro;

(e) possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, com o que o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** concorda(m) expressamente como condição deste contrato.

3.3 Como condição do empréstimo concedido pelo **BANCO**, sobre as parcelas em que se divide o valor do mútuo, especificadas nas alíneas do item 04 do Quadro Resumo, incidirão os percentuais de juros e as taxas, indicados no Quadro Resumo a partir desta data, sobre o saldo devedor, com base nos dias úteis de cada mês, calculados na forma da “Tabela Price”.

3.4 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** está ciente e concorda que, para a abertura de crédito em seu favor, o **BANCO** necessita analisar seu histórico financeiro, consultar, elaborar e/ou atualizar seus dados cadastrais, bem como adotar as demais formalidades cabíveis, pelo que será devida a Tarifa Cadastro sendo, ainda, de responsabilidade do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** todas as demais despesas deste contrato, bem como todos os tributos que incidem ou venham a incidir sobre a operação de financiamento, especialmente o Imposto de Operações Financeiras – IOF.

3.5 Também comparece ao presente ato o cônjuge do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, apondo sua assinatura em todos os documentos, manifestando o seu conhecimento e a sua concordância, especialmente quanto a constituição da garantia fiduciária, nos termos do artigo 1.647, inciso I, do Código Civil brasileiro.

IV – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

4.1 Objetivando a reposição integral do valor financiado, referido no item 4.1 do Quadro Resumo, como pressuposto básico e essencial deste contrato, o valor total do financiamento e cada uma das parcelas vincendas serão atualizadas monetariamente: (a) na hipótese de inadimplemento contratual; ou (b) para a correção anual do valor atribuído ao imóvel para a venda em público leilão (art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97); ou (c) em caso de amortização ou liquidação antecipada do saldo devedor, na forma deste Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Mútuo Bancário e constituição de garantia através de Alienação Fiduciária em Garantia.

4.2 A atualização monetária será realizada na conformidade com a variação do índice previsto no item 4.1 do Quadro Resumo, calculada “pro rata die”.

4.3 Na hipótese do índice adotado ser extinto será adotado o índice oficial que vier a substituir. Se não houver, será aplicado o índice que o **BANCO** praticar para essa modalidade operacional.

4.4 As partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional de respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada prestação.

4.5 O **BANCO** informará ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** a substituição do índice de atualização monetária, observada a metodologia abaixo: (a) o aviso será encaminhado ao endereço do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, dispensada sua entrega pessoal sob protocolo; (b) terá efeito meramente declaratório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir de sua comunicação ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**.

V - DOS PAGAMENTOS

5.1 Todas as parcelas da dívida, acrescidas dos juros pactuados e demais encargos, serão pagas contra recibos do **BANCO** ou da **CESSIONÁRIA**.

5.2 As parcelas do financiamento serão pagas, estritamente em seus vencimentos, no endereço do **BANCO**, situado na Av. Paulista, nº 2.240, São Paulo - S.P, ou em outro local a ser por ele, ou pela **CESSIONÁRIA**, expressamente determinado, no horário das 9:00 h às 16:00 horas, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando o **BANCO** autorizado a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora.

5.3 Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em sua liquidação.

5.4 O(A)(s) **OUTORGADO(A)(S)** fica(m) permanentemente obrigado(a)(s) a comprovar(em) ao **BANCO**, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for dirigido neste sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

5.5 Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente instrumento for efetuado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** através de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque as conseqüências serão suportadas exclusivamente pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, considerando-se como atraso o período verificado entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** ao pagamento das penalidades e à atualização monetária, previstas no presente instrumento.

5.6 Fica estabelecido que a falta do recebimento de avisos não exime o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** de efetuar(em) o pagamento das parcelas previstas neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que possui todas as informações necessárias quanto aos vencimentos.

VI- AMORTIZAÇÃO OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR

6.1 Considerando a sistemática da concessão do crédito e de sua eventual cessão e securitização, ao **BANCO** interessa receber seu crédito na forma e no tempo ajustados. Assim, fica ajustado, como condição deste contrato, que qualquer amortização ou liquidação antecipada somente poderá se realizar desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

(a) a amortização ou liquidação antecipada somente poderá ocorrer com a expressa anuência do **BANCO** ou da Cessionária;

(b) a amortização ou liquidação antecipada seja precedida de pré-aviso escrito com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, com indicação da quantia ofertada;

(c) Sobre o crédito aberto incidirá o custo total da operação denominado Custo Efetivo Total - CET previstos no CONTRATO DE MÚTUO.

(c.1) Nos créditos concedidos com encargos pós-fixados, incidirão, a partir desta data, juros e atualização monetária à taxa indicada no Contrato de Mútuo, convertida em taxa diária com base nos dias úteis de cada mês, calculada dia a dia, ou atualização monetária calculada dia a dia sobre o saldo devedor atualizado do mesmo. Na hipótese dos índices adotados serem extintos será adotado o índice oficial que vier a substituir. Se não houver, serão aplicados os índices que o **BANCO** praticar para essa modalidade operacional.

(c.2). O **OUTORGADO(A)(S)** poderá, a qualquer tempo, efetuar a quitação total ou parcial do contrato, cujo valor presente dos pagamentos deve ser calculado como segue:

(c.2.1). No caso de contratos com prazo a decorrer de até 12 meses, com a utilização da taxa de juros pactuada no CONTRATO DE MÚTUO.

(c.2.2). No caso de contratos com prazo a decorrer superior a 12 meses:

(c.2.2.1). Com a utilização de taxa equivalente à soma do *spread* na data da contratação original com a taxa SELIC mais recente disponível na data do pedido de amortização ou de liquidação antecipada. O *spread* mencionado deve corresponder à diferença entre a taxa de juros pactuada no CONTRATO DE MÚTUO e a taxa SELIC apurada na data da contratação.

OBS.: O *spread* mencionado corresponde à diferença entre a taxa de juros pactuada no CONTRATO DE MÚTUO e a taxa SELIC apurada na data da contratação.

(c.2.2.2). Com a utilização da taxa de juros pactuada no CONTRATO DE MÚTUO se a solicitação de amortização ou de liquidação antecipada ocorrer no prazo de até sete dias da celebração do contrato.

(c.3). O Custo Efetivo Total – CET mencionado no CONTRATO DE MÚTUO, expresso na forma de taxa percentual anual, refere-se ao custo total da operação, considerando os fluxos referentes às liberações e aos pagamentos previstos, incluindo taxa de juros a ser pactuada no CONTRATO DE MÚTUO, tributos, tarifas, seguros e outras despesas cobradas do **OUTORGADO(A)(S)**, mesmo que relativas ao pagamento de serviços de terceiros contratados pelo **BANCO**, inclusive quando essas despesas forem objeto de financiamento.

(c.3.1). O **BANCO** disponibiliza ao **OUTORGADO(A)(S)**, a qualquer tempo, a composição do CET e a sua fórmula de cálculo.

(c.3.2). O **OUTORGADO(A)(S)** declara que ficou ciente dos fluxos considerados no cálculo do CET, bem como de que essa taxa percentual anual representa as condições vigentes na data do cálculo.

(d) a amortização se dará na ordem cronológica dos vencimentos.

6.2 Formalizado o pré-aviso e preenchidas as condições acima referidos, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** poderá efetuar a amortização ou liquidação antecipada do saldo devedor, estando sujeito ao pagamento de uma tarifa de liquidação antecipada. Os valores constantes do preâmbulo, referem-se à tarifa máxima a ser cobrada pelo **BANCO**. Para obtenção do valor devido à época da eventual quitação, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** deverá multiplicar o valor diário constante do preâmbulo, pelo prazo a decorrer de cada parcela a amortizar.

6.3 O(A)(s) **OUTORGADO(A)(S)** não poderá(ão) pagar qualquer prestação do saldo do financiamento, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, acrescida dos encargos moratórios avençados neste instrumento.

6.4 O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação da anterior, que deverá sempre ser comprovada, quando exigido.

VII – CESSÃO DO CRÉDITO

7.1 Será facultado ao **BANCO** ceder e transferir, a qualquer tempo, a companhia hipotecária, ou a qualquer empresa integrante do mercado financeiro, como lhe faculta a Lei nº 9.514, de 20/11/97, e o Sistema de Financiamento Imobiliário por ela disciplinado, a totalidade dos recebíveis correspondentes ao valor financiado indicado no item 04 do Quadro Resumo.

7.2 Caso o **BANCO** ceda e transfira, total ou parcialmente, os referidos recebíveis correspondentes às parcelas integrantes do empréstimo, a cessão operar-se-á, quando de sua efetivação, independentemente de qualquer formalidade, não importa de que espécie ou natureza, ou de ulterior e nova manifestação de vontade dos contratantes, ou mesmo da cessionária.

VIII - SEGUROS

8.1 Durante a vigência deste contrato, e até a liquidação total do saldo devedor do financiamento imobiliário, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** autoriza(m) o **BANCO** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, limitado o valor segurado do saldo devedor, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, que reembolsará qualquer valor dispendido pelo **BANCO**, atualizado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste instrumento. Em caso de sinistro, o **BANCO** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do

saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre os compradores e/ou seus sucessores.

8.2 O reembolso do valor do prêmio do seguro contratado obedece às seguintes condições: (a) é devido mensalmente; (b) para a cobertura de riscos de natureza pessoal o prêmio mensal é calculado aplicando-se a taxa indicada na apólice à importância segurada, que é o saldo devedor do financiamento atualizado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é atualizado monetariamente o saldo devedor do financiamento; (c) o seguro de morte e invalidez será renovado em companhia de exclusiva escolha do **BANCO**, mantida a responsabilidade exclusiva de pagamento dos prêmios pelo(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, sendo aplicadas as taxas praticadas à época da renovação da apólice.

8.3 A indenização do seguro que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente, será apurada proporcionalmente à participação de cada **OUTORGADO**.

8.4 O(A)s **OUTORGADO(A)** declara(m) estar ciente(s): (a) que deverá(ão) comunicar o sinistro imediatamente e por escrito ao **BANCO**, devendo informar aos seus beneficiários que, em caso de morte, eles deverão comunicar o evento imediatamente ao **BANCO**; (b) que não contará com as coberturas do seguro por morte e invalidez permanente, quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do presente contrato.

IX - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

9.1 Em garantia do financiamento concedido e do cumprimento de todas as obrigações contratuais, o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** aliena fiduciariamente à **OUTORGANTE**, nos termos da Lei nº 9.514, de 20-11-97, o imóvel objeto da venda e compra, ora operada, incorporando-se à garantia todas as acessões e benfeitorias que se acrescerem ao imóvel.

9.2 A garantia constituída vigorará durante o prazo da reposição integral do valor do financiamento e do cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas.

9.3 O(A)s **OUTORGADO(A)(S)** concorda(m) que o **BANCO** ceda ou transfira, no todo ou em parte, o crédito decorrente deste instrumento particular, hipótese em que o **CESSIONÁRIO** se sub-rogará em todos os direitos e obrigações titulados pela **OUTORGANTE**.

9.4 Como alienante, em caráter fiduciário, o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** declara(m): (a) não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte deste órgão como empregador; (b) que o imóvel não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é o seu único e exclusivo proprietário.

9.5 Desde a data da assinatura do presente contrato, ainda que, por qualquer razão, não venha o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** a ser imitado na posse do imóvel, ficará ele obrigado a

pagar todas as despesas relacionadas ao imóvel objeto da presente, seja de que natureza for, em especial, todos os impostos, taxas, seguro, contribuições condominiais e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia, bem como aqueles eventualmente suportados pelo **BANCO**.

9.6 Uma vez imitado na posse direta do imóvel, será assegurado ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, enquanto estiver adimplente com as obrigações que ora assume, a livre utilização do imóvel por sua conta e risco, assumindo ele(a)s, **OUTORGADO(A)(S)**, toda a responsabilidade por sua guarda e conservação.

9.7 Qualquer acessão ou benfeitoria, não importa de que espécie ou natureza, somente poderá ser introduzida pelo(a)s **OUTORGADO(A)(S)** no imóvel mediante prévia e expressa autorização do **BANCO**, obrigando-se o(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, caso a obra seja autorizada, a obter(em) as licenças administrativas necessárias, o CND-INSS e a averbar o aumento ou a diminuição da área construída, sendo que, em qualquer hipótese, os acréscimos ocorridos se incorporarão ao imóvel e ao seu valor, para fins de realização do leilão extrajudicial, não podendo o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** invocar(em) direito de indenização ou de retenção.

9.8 Uma vez imitado na posse direta do imóvel, poderá(ão) o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** locá-lo a terceiros, caso em que se obriga(m), sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação que vier a celebrar que o locatário toma conhecimento de que: (a) a propriedade fiduciária do imóvel é titulada pelo **BANCO**; (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 importa a que título ou pretexto; (c) sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua citação ou intimação; (d) de que inexistirá qualquer direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome do **BANCO** e/ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial; (e) após a consolidação da propriedade em nome do **BANCO** e/ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial, a título de taxa de utilização do imóvel, pagará ao **BANCO** ou ao adquirente o valor previsto no art. 37-A da Lei nº 9.514/97.

9.9 Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o **BANCO** ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do **BANCO**. O(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, sempre que lhe for solicitado, deverá entregar ao **BANCO** cópia do contrato de locação.

9.10 No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que se efetivar a liquidação total da dívida, o **BANCO** outorgará o pertinente Termo de Quitação, sob pena de responder pelo pagamento de multa moratória equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do financiamento, atualizado monetariamente, na conformidade do índice previsto neste contrato.

9.11 O cancelamento imobiliário do registro da propriedade fiduciária, com a conseqüente consolidação na pessoa do(a)s **OUTORGADO(A)(S)** da plena propriedade do imóvel, far-se-á à luz do aludido Termo de Quitação.

9.12 Considerando a alienação fiduciária em garantia, acima pactuada, o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** não poderá(ão) constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, é

insuscetível de penhora, pois constitui patrimônio afetado exclusivamente ao financiamento objeto do presente instrumento.

9.13 Após o vencimento da dívida, transcorrido o prazo de carência de 5 (cinco) dias úteis, o Sr. Oficial de Registro de Imóveis expedirá intimação o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** para que, no prazo de 15 (quinze) dias, satisfaça, a dívida vencida, acrescida dos juros ora convencionados, das penalidades, dos demais encargos aqui previstos, dos encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais eventualmente imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, tudo de acordo com o art. 26, §§1º e 2º, da Lei nº 9.514/97.

9.14 O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: (a) será requerido pelo BANCO ao Oficial do competente Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; (b) far-se-á, a critério do Oficial do Registro de Imóveis, por intermédio de seu preposto, ou pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento firmado pelo o(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, ou por quem deva receber a intimação.

9.15 Se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicada por três dias, ao menos, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

9.16 A mora do(a)s **OUTORGADO(A)(S)** verificar-se-á quando transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que for notificado para purgar as quantias em atraso.

9.17 Não purgada a mora no prazo assinado o Oficial: (a) certificará tal fato; (b) promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome do **BANCO** mediante a prévia apresentação da prova de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos.

9.18 Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o BANCO, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, promoverá público leilão para a alienação do imóvel alienado fiduciariamente, respeitado o procedimento de que trata o art. 27 da Lei nº 9.514/97, procedimento este a seguir transcrito:

“§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º 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.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de

deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (redação dada pelo art. 57 da Lei nº 10.931/04).

§ 8º Responde o fiduciante 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 fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (redação dada pelo art. 57 da Lei nº 10.931/04).

9.19 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** restituirá o imóvel, livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas, dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da consolidação da propriedade fiduciária em nome do **BANCO**, sob pena de pagamento ao **BANCO** ou ao adquirente do imóvel em leilão da multa diária equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) sobre o valor do imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (a) de todas as despesas de condomínio, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; (b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

9.20 Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o **BANCO**, ou mesmo o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a sua reintegração na posse, que será concedida liminarmente, para que o imóvel seja desocupado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do **BANCO**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da reintegração na posse, cumulada com a cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

9.21 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** tem ciência inequívoca quanto à desnecessidade de sua intimação pessoal, a respeito da data da realização do leilão extrajudicial. Caso, ele, **OUTORGADO(A)(S)**, tenha interesse em acompanhar o leilão extrajudicial, ser-lhe-á facultado solicitar, por escrito, informações junto ao **BANCO**, sem prejuízo, evidentemente, da continuidade plena do leilão extrajudicial.

9.22 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, em face das condições, ora pactuadas, declara que o imóvel alienado fiduciariamente esta livre de quaisquer impostos ou taxas, sendo certo que a garantia, ora constituída, permanecerá íntegra e em pleno vigor até haja cumprimento total de todas as obrigações assumidas pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, a favor do **BANCO**, quando, então, se dará a conseqüente liberação.

9.23 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** se obriga a fazer constar da respectiva matrícula, para todos os efeitos de direito, ter sido constituída esta garantia fiduciária .

9.24 Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo

expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

9.25 Na hipótese prevista no item anterior, faculta-se ao **BANCO** exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

9.26 O **BANCO** poderá, ainda, exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

9.27 Para fins do leilão, os contratantes adotam os seguintes conceitos: (a) valor do imóvel é o da compra e venda acima celebrada, que antecede o financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia, aqui incluído o valor das benfeitorias executadas às expensas do(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento particular, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data; (b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (b1) valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas vencidas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa do **BANCO** e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; (b2) contribuições devidas ao condomínio; (b3) Despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão); (b4) IPTU e demais tributos, tarifas ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão); (b5) Taxa diária de ocupação, fixada em 0,035% (trinta e cinco milésimos percentuais) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice pactuado neste contrato, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa do **BANCO**; (b6) CPMF ou qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pelo **BANCO** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)**; (b7) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições o **BANCO** ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (b8) O imposto de transmissão que tenha sido pago pelo **BANCO**, em decorrência da consolidação da plena propriedade do imóvel, em decorrência do inadimplemento do(a)s **OUTORGADO(A)(S)**.

9.28 Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido: (a) for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão; (b) for superior ao valor do imóvel, o **BANCO** entregará ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)** a importância que sobejar, como adiante disciplinado.

9.29 No segundo leilão: (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado neste contrato, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o **BANCO** entregará ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)** a importância que sobejar, conforme a seguir disciplinado; (b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente contrato, caso em que a dívida perante o **BANCO** será considerada extinta e exonerado este último da obrigação de restituição ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)** de qualquer quantia, na forma do § 5º do art. 27 da Lei 9.514/97; (b1) extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias contados da data da realização do segundo leilão, o **BANCO** disponibilizará ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)** termo de extinção da obrigação.

9.30 Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão não houver licitante.

9.31 Se, no primeiro ou no segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, o **BANCO** colocar-lhe-á a diferença à sua disposição, considerando nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal importância ser depositada em conta corrente do(a)s **OUTORGADO(A)(S)**.

X - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

10.1 A mora do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** no cumprimento das obrigações assumidas neste contrato sujeitá-lo(a)(s)-á ao pagamento das seguintes penalidades: (a) juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração, que incidirão sobre o valor do débito (parcelas, encargos, reembolsos, tributos, tarifas, etc...), atualizado monetariamente, na forma prevista neste contrato; (b) multa compensatória de 2% (dois por cento) do valor do débito em atraso, atualizado monetariamente; (c) despesas com a publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público.

10.2 A mora do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** verificar-se-á quando transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que for notificado para purgar as quantias em atraso.

10.3 O simples pagamento da prestação, sem a atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará(o) o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

10.4 A atualização monetária da(s) parcela(s) em atraso será realizada na conformidade dos critérios previstos neste contrato, calculada "*pro rata dies*", observando-se o seguinte: (a) quando o pagamento ocorrer após a data do vencimento da parcela, mas ainda dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação será atualizado monetariamente desde o dia do seu vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 avos da última variação percentual disponível, entre os valores do índice eleito neste contrato; (b) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária previsto neste contrato. A partir de então, e até o dia em que, neste mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto em (a), supra.

10.5 A dívida vencer-se-á, automática e antecipadamente, nos seguintes casos: (a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** faltar(em) ao pagamento de qualquer parcela de capital ou de juros, ou de qualquer outra quantia por ele(a)(s) devida, em decorrência deste contrato; (b) em caso de falência, concordata, concurso de credores ou insolvência do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**; (c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, tarifas, seguro ou contribuição condominial, imputáveis ao imóvel; (d) se forem prestadas declarações ou informações falsas neste instrumento; (e) se ocorrer cessão ou transferência pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem a prévia expressa autorização do **BANCO**, ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel, ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for; (f) em caso de desapropriação; (g) se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** não mantiver(em) o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresse consentimento do **BANCO**, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que

comprometam a manutenção da garantia; (h) se houver infração a qualquer cláusula deste contrato.

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

10.7 A tolerância do **BANCO** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste instrumento, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do(a)s **OUTORGADO(A)(S)** acarretariam, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados em conta de mera liberalidade, podendo, assim, o **BANCO**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação ou ação que lhe competir.

XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 O presente instrumento particular é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigatório para os **CONTRATANTES**, seus(suas) herdeiros(as) e sucessores(as), salvo nas hipóteses de inadimplemento por culpa do(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, ora estabelecidas.

11.2 A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto ao atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste contrato ou a não aplicação, oportuna, das cominações previstas, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicados aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

11.3 O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância na aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. Essa ocorrência não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor.

11.4 Este contrato é extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando desde já autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários, perante o Registro de Imóveis competente.

11.5 O(A)s **OUTORGADO(A)(S)** nomeia(m) e constitui(em) como seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos incisos I e II do art. 1.317 do Código Civil, o **BANCO**, a quem confere poderes especiais para representá-lo perante o Município, objetivando realizar a inscrição imobiliária do imóvel em nome do(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, em decorrência de compra e venda, podendo substabelecer.

11.6 Integra este instrumento particular a certidão do Registro de Imóveis, atinente ao imóvel, onde consta estar o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus extrajudiciais.

11.7 O(A)(s) **OUTORGADO(A)(S)** se obriga(m) a comunicar ao **BANCO** qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física, ou qualquer mudança de tipo societário, alteração de denominação social, fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica.

11.8 Correrão por conta do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** o imposto de transmissão devido pela alienação da propriedade objeto da compra e venda, bem assim os emolumentos do registro imobiliário deste contrato, a obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e da propriedade, necessárias ao registro imobiliário deste contrato.

11.9 O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** responderá(ão), também, por todas as demais despesas decorrentes desta compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, bem como todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as operações financeiras oriundas deste contrato, especialmente o Imposto de Operações Financeiras - IOF.

11.9.1 O valor do IOF é calculado com base no principal (ou valor presente) de cada prestação, conforme estabelece o Decreto nº 2.219 de 02.05.97 e Instrução Normativa nº 47 de 20.05.97 e implica a utilização de amortizações mensais decrescentes.

11.10 O(A)(s) **OUTORGADO(A)(S)** aceita(m) os termos do presente instrumento tal como se acha redigido, em todos os termos e condições.

11.11 O **BANCO** fica expressamente autorizado a informar os dados relativos a todas as obrigações assumidas pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** decorrentes deste instrumento, para constarem de cadastros compartilhados pelo **BANCO** com outras instituições conveniadas para tanto, administrados pelo SERASA ou por outras entidades de proteção ao crédito. O **BANCO** e tais outras instituições ficam expressamente autorizadas a disponibilizar e intercambiar entre si informações sobre obrigações contraídas pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, o que é de utilidade aos seus interesses. O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** declara que está ciente de que o Banco deve fornecer ao Banco Central do Brasil informações sobre a presente operação, ou seja, dívida a vencer, vencida e registrada como prejuízo.

11.12 O(A)(s) **OUTORGADO(A)(S)** declara(m) expressamente que vistoriou(aram) o imóvel objeto deste instrumento, aceitando-o sem quaisquer ressalvas, no estado em que o mesmo se encontra, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele.

11.13 As partes elegem o Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo para dirimir as questões resultantes do presente contrato, podendo o **BANCO**, no entanto, optar pelo foro do domicílio do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**.

E, por estarem justas, contratadas e avençadas, assinam as partes o presente compromisso em 03 (três) vias de igual teor, forma e data, para um só efeito jurídico, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, constituindo ato jurídico perfeito, nos termos da Constituição Federal.

São Paulo, de de 200

OUTORGANTE -

OUTORGADO COMPRADOR -

BANCO CREDOR FIDUCIÁRIO -

Testemunhas:

1. _____

2. _____

ANEXO I
CERTIDÃO DE MATRÍCULA ATUALIZADA