

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

**CAMPO 1 – CREDORA**

**RAZÃO SOCIAL: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

**ENDEREÇO COMERCIAL:** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar

**COMPLEMENTO:** Conjunto 12      **BAIRRO:** Jardim Paulistano

**CIDADE:** São Paulo   **UF:** SP      **CEP:** 01452-000

**CNPJ:** 32.402.502/0001-35

**DATA DA CONSTITUIÇÃO:** 10/01/2019   **REGISTRO JUCESP:** 35300530225

**REPRESENTANTES:**

Roberto Amaral Dantas Junior, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 50.016.943-3 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 400.516.238-03, nos termos da Procuração Pública lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP no livro 4831, página 341

Rogério de Almeida Domingues / CPF: 315.191.258-36

Lucas de Jesus Clarim / CPF: 109.323.276-56

Marcelo Buosi Martins / CPF: 380.261.198-51

**CAMPO 2 - VENDEDOR (ES/AS)**

**RAZÃO SOCIAL: R SILVA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

**ENDEREÇO COMERCIAL:** Rua Rio Amazonas, 279

**COMPLEMENTO:** Sala 03

**BAIRRO:** Rio Pequeno

**CIDADE:** Camboriú

**UF:** SC

**CEP:** 88.343-400

**CNPJ:** 12.842.388/0001-57

**DATA DA CONSTITUIÇÃO:** 11/11/2010      **REGISTRO JUCESC:** 42204589198

**REPRESENTANTES:**

Renato da Silva/CPF: 006.962.299-00

**TELEFONE(S):** (47) 99614-9414

**EMAIL:** [rsilvaempreendimentos@hotmail.com](mailto:rsilvaempreendimentos@hotmail.com)

**Conta Corrente para Crédito:**

**Titular: R SILVA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

**Banco: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**Conta Corrente Nº: 850-5   Operação: 003   Agência: 3569**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

**CAMPO 3 - COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) E ANUENTE(S)**

NOME: **CRISTIANO MINZON AZAMBUJA**  
CPF: **037.460.269-70** DATA DE NASCIMENTO: **28/04/1982**  
FILIAÇÃO: **MAURO CASTRO DE AZAMBUJA e ADRIANA MINZON AZAMBUJA**  
IDENTIDADE (tipo/número): RG: **5060918751** ÓRGÃO EMISSOR: **SSP/RS**  
NACIONALIDADE: **BRASILEIRA**  
PROFISSÃO: **REPRESENTANTE COMERCIAL**  
ESTADO CIVIL: **SOLTEIRO**  
REGIME DE CASAMENTO (SE FOR CASADO): **N/A**

ENDEREÇO RESIDENCIAL E DOMICILIAR: **RUA LIMA, 105**  
COMPLEMENTO: **CASA 4** BAIRRO: **SANTA REGINA**  
CIDADE: **CAMBORIÚ** UF: **SC** CEP: **88345-659**

TELEFONE(S): (47) 98833-4315  
EMAIL: [cristiano\\_azambuja@hotmail.com](mailto:cristiano_azambuja@hotmail.com)

**IV - CARACTERÍSTICAS DO FINANCIAMENTO**

1. Valor do Financiamento: **R\$ 498.038,00**

2. Condições do Financiamento

2.1. Encargos Remuneratórios

2.1.1. Juros de **0,80% a.m.** exponencial ao mês, equivalente a de **10,0339% a.a.** exponencial ao ano.

**2.1.2. ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo.**

2.1.3. Sistema de Amortização: **SAC**

VISTO DO(S) DEVEDOR(ES): \_\_\_\_\_

2.2. Custo Efetivo Total (CET): **12,6731% a.a.**

2.3. Valor Mensal dos Prêmios de Seguro:

2.3.1. Seguradora MIP: **GEO CONVÊNIO DE SEGUROS – NÚCLEO DE SEGUROS CBIC**

2.3.1.1 Alíquota de MIP (%): **0,021%**

2.3.1.2 MIP (Morte e Invalidez Permanente): **R\$ 104,32**

2.3.2 Seguradora DFI: **GEO CONVÊNIO DE SEGUROS – NÚCLEO DE SEGUROS CBIC**

2.3.2.1. Alíquota de DFI (%): **0,007%**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

2.3.2.2.DFI (Danos Físicos do Imóvel): <b>R\$ 44,17</b>	
2.3.3. Taxa Mensal de Gestão e Administração do Crédito: <b>R\$ 25,00</b>	
<p>2.4. Forma de Pagamento</p> <p>2.4.1. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: <b>360 Meses</b></p> <p>2.4.2. N.º DE PRESTAÇÕES: <b>360</b></p> <p>2.4.3. PERIODICIDADE DE VENCIMENTO: <b>Mensal</b></p> <p>2.4.4. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: <b>18/09/2022</b></p> <p>2.4.5. DATA DE VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO: <b>18/08/2052</b></p> <p>2.4.6. MODO DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAS: <b>Boleto Bancário</b></p> <p>2.4.7. VALOR DA PARCELA MENSAL (AMORTIZAÇÃO E JUROS), NESTA DATA: <b>R\$ 5.369,12</b></p> <p>2.4.8. VALOR TOTAL DO PRIMEIRO ENCARGO, NESTA DATA: <b>R\$ 5.542,62</b></p> <p>2.4.9. PRAÇA DE PAGAMENTO: <b>Cidade De São Paulo, Estado De São Paulo.</b></p>	
3. Tributos e Contribuições:	
3.1. IOF: R\$ 0,00	
4. Despesas	
4.1. Abertura de Cadastro: <b>R\$ 15.400,00</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Incluída no Financiamento
4.2. Tarifa de Avaliação do Imóvel: R\$ 0,00	<input type="checkbox"/> Incluída no Financiamento
4.3. Despesas Cartorárias de Registro: <b>R\$ 17.138,00</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Incluída no Financiamento
4.4. ITBI: <b>R\$ 25.500,00</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Incluída no Financiamento
5. Valor Destinado ao Pagamento da Interveniente Quitante - Saldo Devedor do Imóvel	
Aplicável: [--]      Não aplicável: <input checked="" type="checkbox"/>	
6. Valor de Compra e Venda Total dos Imóveis: <b>R\$ 631.000,00 (seiscentos e trinta e um mil reais)</b>	
<p>a) Valor de Compra e Venda – Matrícula 35.409: <b>R\$ 563.000,00 (quinhentos e sessenta e três mil reais)</b></p> <p>b) Valor de Compra e Venda – Matrícula 35.441: <b>R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais)</b></p> <p>c) Valor de Compra e venda – Matrícula 35.442: <b>R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais)</b></p>	

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

6.1. Valor da Entrada pago com recursos próprios do(s) Comprador(es): **R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais)**, pagos até a data de assinatura deste Contrato, estando o/a(s) VENDEDOR(ES/AS) cientes e DECLARA(M), de acordo com os termos e efeitos previstos no artigo 320 do Código Civil de 2002, a plena e completa quitação a fim de que surta os devidos efeitos, não sendo cabível qualquer cobrança de mesma modalidade, tendo em vista a quitação do quanto devido.

7. Valor Líquido a Liberar do Financiamento: **R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)**

7.1. O Valor Líquido a Liberar do Financiamento será creditado, integralmente, na conta de pagamento de titularidade do(s) COMPRADOR(ES), mantida junto ao CREDOR, abaixo especificada ("**Conta da Operação**"), observado o disposto na Cláusula XVI deste Contrato. E, após dedução dos valores de IOF, Estruturação da Operação Despesas e valores devidos ao Interveniente Quitante, serão liberados, mediante débito na Conta da Operação, os recursos destinados ao pagamento do(s) VENDEDOR(ES), em até 5 (cinco) dias úteis, após a comprovação do registro, deste Contrato, no Serviço de Registro de Imóveis competente, mediante recepção da certidão original e atualizada da matrícula do imóvel com o registro da garantia de alienação fiduciária constituída e averbação da CCI.

**Conta da Operação:**

TITULAR: **CRISTIANO MINZON AZAMBUJA**

BANCO: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. (329)**

C/C: **19855-5**

AGÊNCIA: **0001**

8. Da Emissão e Liberação

8.1. Data de Emissão deste **CONTRATO: 15/08/2022**

8.2. Data de Desembolso: **17/08/2022**

**V – IMÓVEL(IS) – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (“IMÓVEL”)**

1. Descrição dos Imóveis: descritos no Anexo II do presente instrumento

Matriculados sob nºs **35.409, 35.441 e 35.442**, no Oficial de Registro de Imóveis de **Camboriú**

Forma de aquisição: Contrato de Venda e Compra

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

2. Valor de avaliação do Imóvel para fins de leilão: **R\$ 631.000,00.**

2.1.Com base no disposto acima, para fins de leilão, deverão ser considerados, para cada imóvel, individualmente, os seguintes valores:

a) – Matrícula 35.409 ..... **R\$ 563.000,00**

b) – Matrícula 35.441 ..... **R\$ 34.000,00**

c) – Matrícula 35.442 ..... **R\$ 34.000,00**

2.2.Para efeitos de cálculo dos emolumentos de Tabelião e de Registro, poderá ser considerado, para o Imóvel, o valor indicado no item 2 acima.

3. Composição da renda para fins de indenização do Seguro

Nome: **CRISTIANO MINZON AZAMBUJA**

Participação: **100%**

**VI – CLÁUSULA(S) ADICIONAL(IS)**

1. As Cláusulas Especiais, contidas nos campos do Quadro Resumo deste instrumento, são adicionais e complementares, as gerais, adiante dispostas, sendo que, naqueles pontos em que houver conflito, estas, especiais, prevalecerão em relação àquelas, gerais.
2. O(s) **VENDEDOR(ES) DECLARA(M)**, sob responsabilidade civil e criminal: (i) não está(ão) sujeito(a/s) à apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei Federal no 8.212, de 24 de julho de 1991, uma vez que não se enquadra(m) nas hipóteses legais em que se exige, para fins de alienação de imóveis, a apresentação de referida certidão, tampouco está(ão) incurso(s) nas restrições previstas na legislação previdenciária em vigor;
3. O(s) **VENDEDOR(ES) e COMPRADOR(ES) DECLARA(M)**, sob responsabilidade civil e criminal que: (i) o estado civil indicado em sua qualificação, no presente instrumento, foi declarado por ele(s) **VENDEDOR(ES) e COMPRADOR(ES)**, sendo a mais pura expressão da verdade, estando ciente(s) de que a omissão ou a apresentação de informações e/ou documentos falsos ou divergentes poderão implicar nas medidas administrativas cabíveis; (ii) Não existem processamentos perante a Justiça Brasileira de ações capazes de conduzi-los ao estado de insolvência ou ainda de eventuais empresas das quais seja sócio, tendo em vista que dispõem e continuarão a dispor de bens suficientes para garantir quaisquer condenações pecuniárias, sendo que a alienação do Imóvel não implicará em fraude de qualquer espécie; (iii) não há procedimentos judiciais, administrativos, extrajudiciais ou arbitrais em seu nome, de natureza cível, tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e criminal, ou procedimentos

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

judiciais, administrativos ou extrajudiciais relacionados ao Imóvel, em curso ou iminentes, que possam afetar negativamente ou impedir a celebração deste Contrato, caracterizar fraude (à execução ou a credores) ou impedir a assunção dos deveres e obrigações ora assumidos por eles.

As presentes declarações têm caráter irrevogável e irretratável, sendo condição do presente negócio.

**VII – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**

SÉRIE: **2022**

NÚMERO: **0001537769/CMA**

CRÉDITO: o que decorre, do presente instrumento, para a CREDOR.

INTEGRAL: (X) FRACIONÁRIA: ( )

PERCENTUAL DO CRÉDITO: **100%**

VALOR DA EMISSÃO: **R\$ 498.038,00**

PRAZO (em meses): **360**

CREDOR: Conforme indicado no Campo I deste Preâmbulo.

DEVEDOR(ES): Conforme indicado no Campo III deste Preâmbulo.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM para administrar fundos de investimentos e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88.

GARANTIA E IMÓVEL(IS) OBJETO DA GARANTIA: Alienação Fiduciária do(s) IMÓVEL(IS) indicado(s) no Campo V deste Preâmbulo.

N.º(S) DO(S) CADASTRO(S) IMOBILIÁRIA(S) DO(S) IMÓVEL(EIS) OBJETO DA GARANTIA INDICADO(S) NO CAMPO V DO PRÊAMBULO: n.ºs. **01.04.012.1085.015, 01.04.012.1085.047 e 01.04.012.1085.048.**

LOCAL DE PAGAMENTO: Conforme previsto neste instrumento.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

DEMAIS CONDIÇÕES (data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito): São as constantes do presente instrumento.

**Pelo presente Instrumento Particular com força de escritura pública, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97 e da Lei 13.465 de 11/07/2017, de acordo com a redação que lhe deu o artigo 57 da Lei 10.931/2004, as partes a seguir enunciadas e qualificadas formalizam este INSTRUMENTO PARTICULAR COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS (“Contrato”), tendo por objeto o(s) IMÓVEL(IS) identificado no Quadro IV acima, e consoante cláusulas e condições adiante estipuladas:**

**1. DOS MOTIVOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS E DA TERMINOLOGIA ADOTADA.**

1.1. Este instrumento é particular, multifacetário e se destina a consagrar a contratação da compra e venda de imóvel, do financiamento para pagamento de parte do preço de aquisição e da alienação fiduciária para garantia do financiamento.

1.2. Os elementos informadores do pacto obedecem a legislação pertinente, assegurando:

1.2.1. A possibilidade de cessão do crédito à terceiros, podendo ainda vinculá-los a títulos de crédito que circularão no mercado, mediante securitização, sem que ocorra qualquer alteração nas condições pactuadas com o devedor;

1.2.2. Que a compra e venda, o financiamento concedido com alienação fiduciária em garantia do financiamento, a emissão de cédula de crédito imobiliário - CCI, a cessão do crédito decorrente do financiamento e, se for o caso, a securitização são instrumentos coligados;

1.2.3. O equilíbrio contratual das partes, o qual não se restringe a relação jurídica entre o CREDOR e o devedor do financiamento, mas envolve necessariamente todas as demais relações jurídicas, creditícias e financeiras mobilizadas para o fim da concessão do presente financiamento;

1.2.4. A observância das condições definidas neste contrato e no artigo quinto, da lei número 9.514/97, quais sejam:

1.2.4.1. Reposição do capital financiado no seu valor integral, incluindo seu reajuste monetário, pelo índice de correção monetária contratado;

1.2.4.2. Remuneração do capital financiado e as tarifas aqui convencionadas;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

1.2.4.3. Contratação, pelo comprador, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente, na forma da resolução BACEN n.º 3811/2009 e de acordo com o ANEXO I do presente instrumento, caso seja(m) física(s) e de danos físicos ao imóvel, em qualquer caso.

1.3. Nos termos da Lei 9.514/97, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios emergentes do instrumento de financiamento, a saber:

1.3.1. A cessão de créditos implica na transferência a terceiro dos créditos imobiliários decorrentes deste instrumento, ou seja, a transferência do direito ao recebimento dos pagamentos devidos pelo(s) DEVEDOR(ES), o que fica desde logo permitido ao CREDOR;

1.3.2. Securitização de créditos imobiliários consiste na operação pela qual a companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados nesses créditos;

1.3.3. Alienação fiduciária imobiliária consiste em um instrumento de garantia, pelo qual:

1.3.3.1. A propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) IMÓVEL(IS) alienado(s) permanece(m) em nome do CREDOR até que o(s) DEVEDOR(ES) complete(m) o pagamento da dívida, com seus encargos;

1.3.3.2. A posse direta do(s) IMÓVEL(IS) financiado(s) permanece(m) em nome do(s) DEVEDOR(ES), desde que este(s) esteja(m) em dia com suas obrigações, estando o(s) DEVEDOR(ES) sujeito(s) a perder essa posse caso se torne(m) inadimplente(s), de acordo com o artigo 27, da Lei 9.514/97;

1.3.3.3. O(s) DEVEDOR(ES) obterão a propriedade plena e definitiva do(s) IMÓVEL(IS) ao concluir(em) os pagamentos da dívida e seus encargos, ocasião em que o CREDOR lhe entregara o "termo de quitação", a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis para que este efetue o cancelamento do registro da propriedade fiduciária;

1.3.4. Pelo instrumento de alienação fiduciária, se o(s) DEVEDOR(ES) deixar(em) de pagar a dívida, o(s) IMÓVEL(IS) será(ão) levado(s) a Leilão Público, nos termos da lei acima referida, e em sendo efetivamente alienado a terceiro, o CREDOR, após deduzido o valor da dívida, das despesas e encargos de que tratam os parágrafos segundo e terceiro do artigo 27 da Lei 9.514/97, deverá(ão) entregar ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando o direito de retenção disposto na parte final do artigo 1.219, do código civil.

1.3.5. Para fins de elucidação, tem-se que:

1.3.5.1. Dívida corresponde ao saldo devedor do financiamento, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais;

1.3.5.2. Despesas correspondem a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias a realização do Leilão Público, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e a comissão do leiloeiro;



# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

1.3.5.3. Para fins de leilão, o(s) valor(es) do(s) IMÓVEL(IS) é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, no campo 2 do Quadro V do preâmbulo, que será atualizado pelo mesmo índice do campo 2.1.2. do Quadro IV, a partir da presente data, ou efetivo dispêndio (quanto as benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas com obediência aos requisitos estabelecidos neste contrato) até a realização do Leilão Público (primeiro e segundo). Caso o(s) valor(es) previsto(s) no campo 2 do Quadro V do preâmbulo seja inferior ao utilizado pela prefeitura do município onde se situa o(s) IMÓVEL(IS) como base de cálculo para a apuração do ITBI, este último será o valor mínimo para efeito de venda do(s) IMÓVEL(IS) no primeiro leilão;

1.3.5.4. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescida das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

1.4. O preâmbulo tem a função de integrar, complementar e compor as disposições do presente contrato, junto com as cláusulas aqui ajustadas, conferindo força integrativa entre elas, além de conferir-lhes aplicabilidade.

1.5. As partes neste ato declaram ser de livre e espontânea vontade que resolvem firmar o presente instrumento, com clareza e transparência.

1.6. O(s) DEVEDOR(ES) estão cientes de que a assinatura deste Contrato não assegura aos mesmos a imediata disponibilidade dos recursos objeto do financiamento que lhe(s) está sendo concedido, uma vez que a efetiva liberação dos recursos estará condicionada ao cumprimento das condições e prazos estabelecidos neste Contrato, em especial a completa e correta formalização da garantia real imobiliária. Os encargos contratuais, todavia, são devidos a partir da presente data, na medida em que já se acham devidamente compromissados os recursos objeto do financiamento, o que é uma condição do presente negócio, aceita neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, pelas Partes.

1.7. O valor do financiamento será creditado integralmente na Conta da Operação de titularidade do(s) COMPRADOR(ES), conforme especificado na Cláusula XVI adiante (“**Conta da Operação**”) e, após dedução dos valores de IOF, Estruturação da Operação Despesas e valores devidos ao Interveniente Quitante, serão liberados os recursos ao(s) VENDEDOR(ES), mediante débito da Conta da Operação em até 5 (cinco) dias úteis, após a recepção deste Contrato registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída e averbação da CCI.

## **2. DA IDENTIFICACAO DAS PARTES**

2.1. Como outorgante(s) vendedor(es) doravante designado(s) VENDEDOR(ES), o(s) mencionado(s) no Quadro II do preâmbulo do presente instrumento, que, rubricado por todas as partes contratantes, faz parte integrante deste;

2.2. Como outorgado(s) comprador(es) e ainda, outorgante(s) devedor(es) fiduciante(s) doravante designado(s) COMPRADOR(ES) ou DEVEDOR(ES) o(s) mencionado(s) no Quadro III do preâmbulo;

2.3. Como outorgado credor fiduciário, doravante designado CREDOR, o mencionado no Quadro I

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

do preâmbulo, neste ato representado por seus representantes legais ou procuradores, ao final assinados;

2.4. Como INTERVENIENTE QUITANTE, a mencionada no campo 5 do Quadro IV do preâmbulo, neste ato por seus representantes ao final assinados.

2.5. **O(s) VENDEDOR(ES), se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara(m) sob responsabilidade civil e criminal, que o(s) IMÓVEL(IS) aqui objetivado não foi(ram) adquirido(s) na constância de união estável prevista na lei número 9.278, de 10/05/96 e no artigo 1.723 e seguintes do código civil em vigor, razão pela qual é seu único e exclusivo possuidor.**

2.6. Não se verificando a hipótese da cláusula anterior, comparece, neste ato, a(o) companheira(o) do(a) vendedor(a), devidamente qualificada(o) no Quadro II do preâmbulo, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registral, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade. as partes acima indicadas têm entre si justo e contratado, o que neste instrumento se dispõe, que mutuamente aceitam e outorgam, para bem e fielmente cumprirem, por si, seus herdeiros, ou sucessores, a qualquer título.

## **3. DA COMPRA E VENDA**

3.1. O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) ser(em), a justo título, titular(es) do domínio e da posse do(s) IMÓVEL(IS) descrito(s) e caracterizado(s) no Quadro V do Preâmbulo e no Anexo II, livre e desembaraçado de qualquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dividas, arresto, sequestro, penhora, impostos ou tarifas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza não sendo o(s) mesmo(s) IMÓVEL(IS) objeto de garantia ou de discussão em nenhuma esfera das áreas cível, fiscal, criminal, trabalhista e eleitoral, seja em âmbito federal, estadual, municipal ou distrital, a não ser a hipoteca, alienação fiduciária ou penhora cancelada mencionada no campo 5 do Quadro IV do Preâmbulo, quando for o caso, e o vende(m), neste ato, ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), que o compra(m) pelo preço certo e ajustado, indicado no campo 6 do Quadro IV do preâmbulo pago, parte com recursos próprios, e parte com recursos obtidos através de financiamento imobiliário contratado nos termos deste contrato, conforme indicado no campo 7 do Quadro IV do preâmbulo.

3.1.1. O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) expressamente que o(s) IMÓVEL(IS) se encontra(m) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus pessoais ou reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece(m) a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao(s) IMÓVEL(IS) ou de outros ônus reais sobre ele(s) incidentes, apresentando, neste ato, certidão de propriedade e negativa de ônus real e ações reais e pessoais reipersecutórias do(s) IMÓVEL(IS) descrito(s) e caracterizado(s) no Quadro V do Preâmbulo, expedidas pelo cartório do registro de imóveis competente, permanecendo todas elas arquivadas com o CREDOR.

3.1.2. O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), neste ato, sob responsabilidade civil e criminal, que o(s) IMÓVEL(IS) objeto da compra e venda ora contratada acha(m)-se em dia quanto aos tributos e tarifas relativas a ele(s), nada sendo devido a tais títulos. Inobstante isto e a responsabilidade que decorra ao(s) VENDEDOR(ES) perante o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), este(s) último(s) e o(s) primeiro(s), neste ato, assumem a responsabilidade solidária e irrestrita por quaisquer valores que a tais títulos sejam devidos relativamente ao(s) IMÓVEL(IS) objeto deste instrumento, declarando-se cientes

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

e sabedores de que débitos de tais naturezas, se existentes, poderão ser cobrados judicialmente e recair sobre o(s) IMÓVEL(IS), o que, se ocorrer, acarretará no vencimento antecipado da dívida decorrente do financiamento contratado através deste instrumento, sem ocasionar qualquer prejuízo ao CREDOR.

3.1.3. O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) sob as penas da lei civil e penal, que não existem contra ele(s) distribuição de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) IMÓVEL(IS) objeto da compra, bem como não foi(ram) constituído(s) sobre o(s) mesmo(s) IMÓVEL(IS) nenhum ônus real e que não há qualquer questionamento contra o(s) vendedor(es) em nenhuma das esferas das áreas cível, fiscal, criminal, trabalhista e eleitoral, seja no âmbito federal, estadual, municipal ou distrital, que possa afetar o(s) IMÓVEL(IS). Contudo, ainda assim, o(s) VENDEDOR(ES) assume(m) quaisquer responsabilidades que possam advir de eventual demanda judicial, envolvendo direta ou indiretamente o(s) IMÓVEL(IS) e, desta feita, isenta o CREDOR, de qualquer obrigação e responsabilidade.

3.1.4. O(s) VENDEDOR(ES) apresenta(m), neste ato, ao CREDOR que declara que examinou e arquivou a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débito relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional às **17:50:21, do dia 02/08/2022 válida até 29/01/2023 com código de controle nº 7B31.8C22.4FD9.4031.**

3.1.5. Sendo o(s) DEVEDOR(ES) e o(s) VENDEDOR(ES) pessoa(s) física(s), declara(m), sob as penas da lei, que não está(ão) vinculado(s) como empregador(es) ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, bem como não ser(em) produtor(es) rural(is), não estando, assim, incurso(s) nas restrições da legislação pertinente. Todavia, na hipótese de ser(em) contribuinte(s) desse órgão, declara(m) ciente(s) e responsável(eis) pela apresentação da CND-INSS.

3.1.6. Na hipótese de o Imóvel integrar condomínio, nos termos da Lei nº. 4.591/64, declara(m), neste ato, o(s) DEVEDOR(ES) e o(s) VENDEDOR(ES), sob as penas da lei, nos termos do parágrafo 2º do artigo 2º da Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, estar(em) quites até a presente data com as obrigações condominiais relativas ao Imóvel.

3.1.7. A importância mencionada no campo 6.1 do Quadro IV do preâmbulo, foi recebida pelo(s) VENDEDOR(ES) e, conferida e achada exata, dela foi dada a mais ampla, plena, irrevogável e irretratável quitação.

3.1.8. O saldo, no importe mencionado no campo 7 do Quadro IV do Preâmbulo, é objeto do financiamento concedido pelo CREDOR ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), em virtude do que o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) se confessa(m) DEVEDOR(ES) da referida quantia e se compromete(m) a reembolsá-la na forma, prazo e condições pactuadas neste instrumento.

3.2. O(s) VENDEDOR(ES) dá(ão) ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) plena, geral e irrevogável quitação e transfere(m) ao(s) DEVEDOR(ES), desde já a posse e domínio, direitos e ações que sobre o imóvel descrito Quadro V do Preâmbulo vinha(m) exercendo, e se obriga, por si, seus herdeiros e sucessores, a manter essa venda firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito e pela validade da transmissão na forma da lei.

3.2.1. O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), por sua vez, recebe(m), a título de compra, a posse e domínio do(s) IMÓVEL(IS) descrito(s) no Quadro V do Preâmbulo e se confessa(m) DEVEDOR(ES) do CREDOR pelo financiamento mencionado no Quadro IV do Preâmbulo.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

3.3. A importância relativa ao financiamento para pagamento do preço da compra e venda, mencionado no campo 6 do Quadro IV do Preâmbulo, já deduzido dos valores pagos com recursos próprios do(s) COMPRADOR(ES) mencionado no campo 6.1 do Quadro IV do preâmbulo e, quando for o caso, deduzido do valor utilizado para quitação do saldo devedor do(s) VENDEDOR(ES) junto ao INTERVENIENTE QUITANTE indicado no campo 5 do Quadro IV do Preâmbulo, que resulta o valor líquido a liberar, mencionado no campo 7 do Quadro IV do Preâmbulo, será depositado na conta corrente que o(s) VENDEDOR(ES) mantém(em) sob o número e junto ao banco e agência mencionados no Quadro II do preâmbulo.

3.3.1. O valor líquido a liberar do financiamento, conforme especificado no campo 7 do Quadro IV do Preâmbulo, será liberado ao(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), diretamente em favor do(s) VENDEDOR(ES), mediante débito da conta da operação e crédito junto a conta corrente por este(s) indicada(s), conforme consta no Quadro II do Preâmbulo, em até 5 (cinco) dias úteis após a recepção deste Contrato registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída e averbação da CCI.

3.4. Havendo ônus indicado no campo 5 do Quadro IV do Preâmbulo, cujo beneficiário seja o INTERVENIENTE QUITANTE, o(s) VENDEDOR(ES) autoriza(m), expressamente, o CREDOR a creditar a importância constante do referido campo, ou parte desta, na liquidação da dívida do imóvel, ou a pagar, diretamente ao INTERVENIENTE QUITANTE, neste ato, a importância discriminada, sendo o remanescente do valor financiado, se houver, entregue ao(o) VENDEDOR(ES) nos termos indicados na cláusula 3.3. deste instrumento.

3.4.1. Em virtude do pagamento na forma estabelecida na cláusula 3.4. acima, o INTERVENIENTE QUITANTE assina o presente instrumento, autoriza, expressamente, o Senhor Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder o cancelamento do(s) ônus descrito no campo 5 do Quadro IV do Preâmbulo, que pesa, exclusivamente, sobre o imóvel objeto do presente contrato, desde que, concomitantemente, seja registrada em favor do CREDOR, a garantia de alienação fiduciária sobre este mesmo imóvel, instituída nos termos deste contrato.

3.5. O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), imitido(s) na posse plena, declara(m) ter vistoriado o(s) IMÓVEL(IS) ora comprado(s), encontrando-o em perfeitas condições de uso e habitabilidade, de acordo com as especificações ajustadas, nada tendo a reclamar do(s) VENDEDOR(ES), por tal título, sem prejuízo da responsabilidade do(s) vendedor(es) pela boa execução da obra e por vícios ocultos na forma da lei, isentando ainda o CREDOR de qualquer responsabilidade nesse sentido, seja a que título for.

3.6. O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), CREDOR e o VENDEDOR declaram que dispensam a apresentação dos documentos indicados no Decreto nº 93.240/86 e Lei 7.433/85, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela CERTIDÃO ATUALIZADA DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA, com certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, referente ao(s) IMÓVEL(IS). No entanto, se exigido pela legislação Estadual, tais certidões deverão ser apresentadas ao Serviço de registro de Imóveis no momento do registro deste Contrato.

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

3.6.1. Sem prejuízo da dispensa da apresentação dos documentos mencionados na cláusula 3.6, acima, o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) declara(m) ser o(s) único(s) responsável(is) pela verificação e análise de eventuais (i) débitos fiscais, (ii) se for o caso, débitos condominiais, (iii) obrigações ou situações jurídicas que possam repercutir no(s) IMÓVEL(IS) objeto deste contrato, (iv) que possuem ciência das possibilidades de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei Nº 12.440/2011, em consonância com a Recomendação nº 3 de 15/03/2012 do E. Conselho Nacional de Justiça e desde já ratifica(m) sua intenção de realizar os negócios previstos neste instrumento, sendo eficazes entre as Partes, para todos os fins de direito, excluindo qualquer responsabilidade do CREDOR.

3.6.2. O(s) VENDEDOR(ES) se responsabiliza(m) por eventuais débitos de impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o(s) IMÓVEL(IS) até esta data.

3.6.3. O(s) VENDEDOR(ES) e o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) são responsáveis solidários por eventuais débitos condominiais existentes até a data deste contrato, se aplicável, e pela apresentação do Comprovante de Quitação de Débitos Condominiais diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente.

## **4. DO FINANCIAMENTO E RESGATE DA DÍVIDA**

4.1. O CREDOR concede ao(s) DEVEDOR(ES) um financiamento imobiliário no valor total, indicado no campo 1 do Quadro IV do Preâmbulo e pelo prazo de pagamento mencionado no campo 2 do Quadro IV do Preâmbulo, para pagamento de parte do preço da compra e venda e, se for o caso, das despesas acessórias, tudo conforme indicado no Quadro IV do Preâmbulo, a ser amortizado em prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira, na data da assinatura deste instrumento, ao valor indicado no campo 2.4 do Quadro IV do Preâmbulo, prestações estas que serão calculadas pelo sistema de amortização previsto no campo 2.1.3 do Quadro IV do Preâmbulo, a taxa de juros mencionada no campo 2.1.1. do Quadro IV do Preâmbulo, corrigidas monetariamente de acordo com o índice de correção monetária previsto no campo 2.1.2. do Quadro IV do Preâmbulo, vencendo-se a primeira prestação na data mencionada no campo 2.4 do Quadro IV do Preâmbulo, e, as demais, em iguais dias dos meses subsequentes.

4.1.1. No que se refere ao montante estimado de custos de cartórios e ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos) indicado nos campos 4.3 e 4.4 do Quadro IV do Preâmbulo, que forem pagos pelo COMPRADOR serão creditados em conta de sua titularidade, a ser indicada oportunamente, em até 10 (dez) dias úteis após a recepção pelo CREDOR do Contrato registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do(s) IMÓVEL(IS), comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída.

4.2. A prestação é composta pelo valor dos juros e cota de amortização.

4.3. Juntamente com as prestações mensais o(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) os prêmios de seguros de morte e invalidez permanente e danos físicos no imóvel mencionado nos campos 2.3.1. e 2.3.2 do Quadro IV do Preâmbulo, estipulados na forma e condições da apólice respectiva, sendo o encargo mensal resultante da somatória da prestação mensal e dos acessórios a que se refere esta

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

cláusula, o qual corresponde, na data da assinatura deste instrumento, ao valor mencionado no campo 2.3 do Quadro IV do Preâmbulo.

4.4. Além do encargo mensal previsto neste instrumento, será(ão) pago(s) pelo(s) DEVEDOR(ES), na mesma data do vencimento, a taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado no campo 2.3.2.3. do Quadro IV do Preâmbulo, que será atualizado com a mesma periodicidade e variação em que forem majorados os limites operacionais, autorizados pelo banco central.

4.4.1. A taxa mensal de gestão e administração do crédito representa contrapartida contratada e aceita para a guarda, manutenção 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 originados deste instrumento, e disponibilização ou prestação de informações respectivas.

4.5. Os pagamentos dos encargos mensais de que trata esta cláusula serão feitos através de boletos bancários ou de outra forma indicada pelo CREDOR ou por outra empresa designada pelo CREDOR, para administração ou cobrança do crédito. Os pagamentos devidos ao CREDOR, previstos neste contrato, serão efetuados no endereço da sua sede ou em outro local pelo mesmo indicado, via boleto bancário ou outra forma de pagamento indicada pelo CREDOR ou cessionário, a ser encaminhado para qualquer dos endereços do(s) DEVEDOR(ES) constante do Quadro III do Preâmbulo. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de cobrança ou boleto bancário não exime o(s) DEVEDOR(ES) de efetuar(em) os pagamentos previstos neste contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação ou isenção de penalidades moratórias, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) entrar em contato com o CREDOR, em tempo hábil, visando a obtenção de boleto para pagamento.

4.6. Em decorrência do financiamento concedido e da estruturação da operação, o(s) DEVEDOR(ES) paga(m), neste ato, ao CREDOR, com recursos próprios, i) a tarifa de estruturação da operação, no montante especificado no campo 4.1 do Quadro IV do Preâmbulo ii) tarifa de avaliação de Imóvel no valor indicado no campo 4.2 do Quadro IV do Preâmbulo, as quais, a critério do(s) mesmo(s), poderá ter sido incluída no valor do financiamento, hipótese em que será deduzida do valor total do financiamento a ser liberado, informado no campo 7 do Quadro IV do Preâmbulo.

4.6.1. O serviço de avaliação de Imóvel tem por finalidade atestar exclusivamente as características, informações e localização do imóvel e precisar seu valor para fins de garantia do financiamento imobiliário, conforme laudo a ser emitido.

4.7. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter recebido nesta data, a planilha relativa ao custo efetivo total da operação – CET, mencionada no campo 2.2 do Quadro IV do Preâmbulo, com os respectivos fluxos, os quais retratam as condições vigentes na data do cálculo, tudo em atendimento ao quanto disposto na resolução n.º 3.517/2007 do Banco Central do Brasil.

4.8. O(s) DEVEDOR(ES), autoriza(m), em caráter irrevogável e irretratável, que o CREDOR, sua sucessora ou sua cessionária, mensalmente, forneça todos os dados relativos a presente operação de financiamento imobiliário ora contratada, ao sistema de informações de créditos – SCR, em conformidade com a resolução n.º 3.658 de 17 de dezembro de 2008 do Banco Central do Brasil.

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

4.9. O saldo devedor do financiamento ora contratado será reajustado mensalmente, nos mesmos dias designados para os vencimentos das prestações mensais, mediante aplicação do índice de atualização monetária indicado no campo 2.1.2 do Quadro IV do Preâmbulo.

4.10. No caso de extinção do referido índice de atualização monetária ou de declaração judicial de sua inaplicabilidade, passará o saldo devedor do financiamento ora contratado e os demais valores, inclusive da prestação mensal, sujeitos a correção monetária a serem corrigidos monetariamente pelo índice que vier a substituí-lo, por determinação do governo federal ou da decisão judicial que o declarou inaplicável ao caso.

4.11. O reajustamento do saldo devedor será feito antes da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações referentes as cotas mensais de amortização.

4.12. O saldo devedor, no caso de vencimento antecipado da dívida, será reajustado no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato, ou do último reajustamento aplicado, e a data do evento, pelo "pro rata die" do índice de atualização indicado no campo 2.1.2 do Quadro IV do Preâmbulo.

4.13. O valor da prestação de amortização que compõe o encargo mensal, inclusive o da primeira, será reajustado mensalmente, no mesmo dia do mês designado para o seu vencimento, mediante a aplicação de percentual igual ao do índice de atualização monetária indicado no campo 2.1.2 do Quadro IV do Preâmbulo.

4.14. O valor do saldo devedor, depois de atualizado conforme disposto na cláusula 4.10 e observado o disposto na cláusula 4.11, será diminuído do valor da cota de amortização na data do vencimento desta.

4.15. Os juros calculados e cobrados, conforme contrato, correspondem, em cada mês de vigência deste contrato, a taxa de juros constante do campo 2.1. do Quadro IV do Preâmbulo, incidente sobre o saldo devedor atualizado monetariamente e antes de ser abatido do saldo devedor o valor da prestação de amortização do respectivo mês.

**4.16. Atenção: o valor total da prestação na data de assinatura do Contrato, indicado no campo 4 do Quadro IV do Preâmbulo, corresponde a uma estimativa de valor, já que o valor efetivamente devido dependerá da atualização monetária sobre o saldo devedor, conforme campo 2.1.2 do Quadro IV do Preâmbulo,**

## **5. DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS**

5.1. É assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) em dia com suas obrigações, a realização de qualquer amortização antecipada e voluntária, sendo o valor utilizado para abatimento de encargos futuros. A critério do(s) DEVEDOR(ES), o valor poderá ser utilizado para abatimento do encargo mensal com manutenção ou redução do prazo remanescente.

5.2. Na hipótese de liquidação antecipada ou na amortização extraordinária da dívida, adotar-se-ão os seguintes critérios:

As partes convencionam que qualquer amortização antecipada e voluntária somente poderá ser efetuada

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

se corresponder a, no mínimo, ao valor de 01 (uma) parcela mensal.

5.2.1. O abatimento do montante oferecido, para pagamento parcial ou total, será precedido da atualização do saldo devedor e do cálculo dos juros relativos ao período compreendido entre a data da última atualização e a data da amortização antecipada, sendo utilizado o critério "pro rata die".

5.2.2. Qualquer recebimento de 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 contrato, como se no vencimento da prestação tivesse sido realizado.

5.2.3. O(s) DEVEDOR(ES) 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 prestação vencida e não paga.

5.2.4. O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

5.2.5. Se as despesas associadas à contratação da operação de crédito estiverem incluídas no valor financiado, elas ficarão submetidas ao disposto nesta cláusula.

5.3. No caso de liquidação antecipada da dívida pelo(s) DEVEDOR(ES) ou pela SEGURADORA, ao saldo devedor a ser pago acrescentar-se-ão, quando for o caso, as quantias em atraso, para tanto observando-se as penalidades aplicáveis em razão da impontualidade.

5.4. Ao término do prazo contratual, existindo saldo devedor, decorrente de parcela não paga, o(s) DEVEDOR(ES) fica(m) responsável(is) pelo pagamento de eventual saldo remanescente, que será pago integralmente, em uma única parcela, juntamente com a última prestação prevista neste instrumento.

## **6. DOS SEGUROS**

6.1. Durante a vigência deste contrato e até a liquidação total do saldo devedor do financiamento imobiliário, o(s) DEVEDOR(ES) manterá(ao) seguro para riscos de Morte e de Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao(s) IMÓVEL(IS) (DFI), sendo que o primeiro período anual está representado por apólice mencionada no ANEXO I ao presente contrato. Em caso de sinistro o CREDOR receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será utilizado da seguinte forma:

6.1.1. Indenização de natureza pessoal: a quantia paga a título de indenização de natureza pessoal será destinada a amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, observada a proporção referida no campo 3 do Quadro V do Preâmbulo, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre o(s) DEVEDOR(ES) e/ou seus sucessores; e,

6.1.2. Indenização de natureza material: será limitada ao valor do(s) IMÓVEL(IS), como estimado na apólice, atualizado monetariamente na forma ali exposta, e corresponderá ao valor efetivamente segurado pela companhia seguradora, por ocasião do sinistro, sendo restituída ao(s) DEVEDOR(ES) a diferença que houver em favor do(s) mesmo(s), resultante da subtração do valor do saldo devedor, na data do sinistro, do valor da indenização paga e recebida pela CREDOR.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

6.2. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) de forma inequívoca que estão cientes de todo o teor descrito na apólice de seguro (MIP), em especial, (i) que ele(s) não contará(ão) com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente (MIP) nas condições expressamente previstas como exclusas na respectiva apólice; (ii) que o seguro para riscos de MIP não contempla quaisquer eventos decorrentes de doenças comprovadamente anteriores à sua contratação e de conhecimento do(s) DEVEDOR(ES), (iii) que os sinistros de morte natural decorrentes da pandemia de Coronavírus (COVID-19) serão devidamente indenizados, contudo, para novas contratações, ocorridas a partir de 31/03/2020, haverá um período de carência de 90 dias, limitado a 50% (cinquenta por cento) do prazo da vigência do seguro, a partir da data de início da referida vigência, desde que não haja objeções de outra natureza, como por exemplo carência ou falta de pagamento de prêmio; (iv) que autoriza(m), desde já, a companhia seguradora a realizar levantamento de informações médicas em hospitais, clínicas e/ou consultórios, bem como solicitar a realização de perícia médica quando necessário. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), ainda, com relação a ambas as coberturas aqui previstas (MIP e DFI), que ele(s) e/ou seus beneficiários comunicarão, imediatamente e por escrito ao CREDOR e à companhia seguradora, a ocorrência de qualquer sinistro, bem como de qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé.

6.3. O prêmio dos seguros obedece às seguintes condições:

6.3.1. É devido mensalmente;

6.3.2. Para a cobertura de riscos de natureza material de DFI, o prêmio mensal é calculado aplicando-se a taxa indicada na apólice à importância segurada, que é o valor do(s) IMÓVEL(IS) como estimado na apólice de seguro, sendo atualizado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é atualizado o saldo devedor do financiamento;

6.3.3. Para a cobertura de riscos de natureza pessoal MIP, o prêmio mensal é calculado multiplicando-se a taxa indicada na apólice pela importância segurada, que é o saldo devedor do financiamento na data de vencimento de cada prestação, atualizado antes da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações referentes às cotas mensais de amortização;

6.3.4. Os seguros para DIF e MIP serão renovados anualmente em companhia seguradora, sendo aplicadas as taxas praticadas a época da renovação da apólice.

6.4. Havendo a cessão, pelo CREDOR, do crédito decorrente do presente contrato de financiamento, declara(m)-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente(s) e de acordo, como condição do presente negócio, a que os seguros para a cobertura de riscos de natureza pessoal (MIP) e para danos físicos do(s) IMÓVEL(IS) (DIF) passem a ser contratados de acordo com a apólice de seguro praticada pelo cessionário, obrigando-se desde logo a praticar todos os atos a tanto necessários.

6.5. A indenização do seguro devida para eventos de morte ou invalidez permanente será apurada proporcionalmente à participação de cada DEVEDOR(ES) no financiamento, conforme percentual constante no campo 3 do Quadro V do Preâmbulo.

6.6. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) estar ciente(s):

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

6.6.1. Que ele(s) ou seus beneficiários deverão comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer sinistro ao CREDOR;

6.6.2. Que não contará(ão) com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior a assinatura do presente contrato.

6.6.3. Que foram oferecidos, em instrumento apartado, mais de uma opção de contratação dos seguros previstos neste item além da opção de escolher, a seu exclusivo critério, outra seguradora de sua preferência;

6.6.4. Que tem direito de ter acesso, previamente à contratação, às condições gerais dos seguros contratados.

6.7. Fica estabelecido e aceito, igualmente como condição do presente negócio, que o CREDOR não será responsável pela liquidação do seguro em caso de sinistro, se a seguradora ou órgãos estatais competentes entenderem indevida a indenização.

### **7. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

7.1. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, aliena(m) ao CREDOR, em caráter fiduciário, o(s) IMÓVEL(IS) objeto do financiamento, identificado(s) no Quadro V do Preâmbulo, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da lei número 9.514, de 20.11.1997.

7.2. A garantia fiduciária ora contratada abrange(m) o(s) IMÓVEL(IS) mencionado(s) no Quadro V do Preâmbulo e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, até que o(s) DEVEDOR(ES) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

7.3. Por força deste instrumento o(s) DEVEDOR(ES) cede(m) e transfere(m) ao CREDOR, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), ainda, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece(m) a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao(s) IMÓVEL(IS) ou de outros ônus reais sobre ele(s) incidentes.

7.4. Mediante o registro do instrumento de alienação fiduciária ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto e o CREDOR possuidor indireto e proprietário fiduciário do(s) IMÓVEL(IS) objeto da garantia fiduciária.

7.5. O(s) DEVEDOR(ES) conservará(ão) a posse direta do(s) IMÓVEL(IS) objeto da alienação fiduciária, da qual fica investido e poderá fazer livre utilização, por sua conta e risco enquanto se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardar o(s) IMÓVEL(IS), pagar pontualmente

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

todos os impostos, tarifas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) IMÓVEL(IS) ou que sejam inerentes a garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício.

7.6. Se o CREDOR fiduciário tiver conhecimento do descumprimento de obrigações relativas ao(s) IMÓVEL(IS), tais como, mas sem limitar: tributos, tarifas condominiais ou qualquer outra despesa, terá a faculdade de substituir o(s) DEVEDOR(ES) no pagamento, ficando sub-rogado no respectivo crédito. Configurada essa hipótese, o(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) reembolsá-lo de tais despesas no prazo de 05 (cinco) dias úteis, em valores acrescidos de correção monetária de acordo com o índice mensal previsto na cláusula 2.1.2., sob pena de acréscimo de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e multa de 2% (dois por cento), sobre o montante apurado, sem prejuízo da dívida resultante deste instrumento ser considerada vencida por antecipação.

7.7. No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, o CREDOR fornecerá, a requerimento da parte interessada, o respectivo termo de quitação.

7.8. É de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES):

7.8.1. Apresentar ao serviço de registro de imóveis, ao tempo da extinção da dívida, o competente termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor;

7.8.2. Informar ao CREDOR imediatamente qualquer alteração de seu endereço de correspondência, sob pena de reputar plenamente validas as remessas de correspondências feitas ao último endereço declarado;

7.8.3. Enviar ao CREDOR, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a quitação, certidão do serviço de registro de imóveis comprovando o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sob pena de multa em favor do CREDOR equivalente a 10% (dez por cento) ao mês sobre o valor do salário mínimo vigente a época.

7.9. Como alienante(s), em caráter fiduciário, o(s) DEVEDOR(ES) declara(m) sob as penas da lei, que não está(ão) vinculado(s) a previdência social, como empregadores(as), e que não é(são) contribuinte(s) da mesma, na qualidade de empresário(s) e/ou produtor(es) rural(is), não estando, portanto, sujeito(s) as obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - instituto nacional do seguro social.

## **8. DA MORA**

8.1. Quaisquer quantias devidas pelo(s) DEVEDOR(ES) por força deste instrumento, vencida e não paga, serão atualizadas monetariamente, "*pro rata die*", desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo índice pactuado neste instrumento, em igual período ou por qualquer outro 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.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

8.2. Sobre as quantias atualizadas conforme cláusula supra, serão devidos juros remuneratórios previstos neste instrumento no campo 2.1. do Quadro IV do Preâmbulo.

8.3. As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e mais multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito.

8.4. O recebimento de qualquer pagamento efetuado fora dos prazos estabelecidos não será considerado novação ou alteração contratual, mas mero ato de tolerância por parte do CREDOR.

**9. DO INADIMPLEMENTO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR**

9.1. Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação, o(s) DEVEDOR(ES) terá(ão) um prazo de carência de 30 (trinta) dias, fixado livremente pelas partes neste instrumento, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais.

9.2. Decorrido o prazo previsto no "caput" desta cláusula, sem que a obrigação seja adimplida, o(s) DEVEDOR(ES) será(ão) intimado(s) na forma da lei, a requerimento do CREDOR, para no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfazer a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratuais e legais, inclusive tributos e tarifas condominiais imputáveis ao imóvel que tiverem sido pagas pelo CREDOR, além das despesas de cobrança e de intimação.

9.3. Idêntico procedimento, previsto nas cláusulas 9.1 e 9.2 acima, será adotado em caso de vencimento antecipado da dívida nas hipóteses previstas neste instrumento, especialmente as constantes da cláusula 12, deste instrumento.

9.4. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os acréscimos moratórios, não exonerará o(s) DEVEDOR(ES) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

9.5. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

9.5.1. A intimação será requerida pelo CREDOR, ou seu CESSIONÁRIO, ao oficial do serviço de registro de imóveis competente, para que o COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) satisfaça(m), 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(s) IMÓVEL(IS), além das despesas com a cobrança e de intimação;

9.5.2. A diligência de intimação será realizada pelo oficial do serviço de registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por oficial de registro de títulos e documentos da Comarca da situação do(s) IMÓVEL(IS), ou do domicílio de quem deva recebe-la, ou ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) DEVEDOR(ES) ou por quem deva receber a intimação;

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

9.5.3. A intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES), ou ao(s) seu(s) representante(s) legal(is) ou ao(s) procurador(es) regularmente constituído;

9.5.4. Quando, por duas vezes, o oficial do serviço de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) DEVEDOR(ES), seu representante legal ou procurador regularmente constituído em seu domicílio ou residência sem a encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (código de processo civil);

9.5.5. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que tratam o item 9.5.4 acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

9.5.6. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, certificado tal na forma da lei, competirá ao oficial do serviço de registro de imóveis promover sua intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) IMÓVEL(IS) ou em outra Comarca de fácil acesso, se no local do(s) IMÓVEL(IS), não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

9.6. Purgada a mora perante o serviço de registro de imóveis, ter-se-á por convalidado o instrumento, independentemente de aditivo contratual, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregara ao CREDOR as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

9.7. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) juntamente com a primeira, ou não havendo tempo hábil para efetivação do débito, com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no serviço de registro de imóveis.

9.8. Em caso de não purgação da mora no prazo assinalado na intimação, o oficial do competente serviço de registro de imóveis, certificando esse(s) fato(s) promoverá a(s) averbação(ões) na(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS), da consolidação da propriedade em nome do CREDOR.

9.9. Em decorrência do artigo 27, § 7º da lei n.º 9.514/97, 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.

## **10. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

10.1. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o CREDOR promoverá Leilão Público para alienação do(s) IMÓVEL(IS), nos termos da lei. A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

10.2. Os Leilões Públicos serão anunciados mediante edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da última divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) IMÓVEL(IS) ou em outro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) IMÓVEL(IS), não houver imprensa com circulação diária.

10.3. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

10.3.1. Valor do(s) IMÓVEL(IS) é o mencionado no campo 2 do Quadro V do preâmbulo, ou aquele alcançado após eventual revisão do mesmo, utilizando-se para tanto os critérios disciplinados na cláusula 1.3.5.3 retro, nele já incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(s) DEVEDOR(ES), obedecidos os demais requisitos previstos neste instrumento. Caso o valor do(s) IMÓVEL(IS) previsto no campo 2 do Quadro V do preâmbulo seja inferior ao utilizado pela prefeitura do município onde se situa o(s) IMÓVEL(IS) como base de cálculo para a apuração do ITBI, este último será o valor mínimo para efeito de venda do(s) IMÓVEL(IS) no primeiro leilão.

10.3.2. Valor da dívida corresponde ao saldo devedor, nele incluídas as prestações, os prêmios de seguros, as tarifas, despesas e os encargos dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais;

10.3.3. Despesas é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias a realização do Leilão Público, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro.

10.4. Do primeiro Leilão Público:

10.4.1. O primeiro Leilão Público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, não sendo aceito(s) lance(s) em valor(es) inferior(es) ao(s) atribuído(s) ao(s) IMÓVEL(IS) na forma das cláusulas 1.3.5.3 e 10.4.1 acima;

10.4.2. o CREDOR, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do(s) IMÓVEL(IS) ao licitante vencedor, se houver.

10.5. Se, no primeiro Leilão Público, o maior lance oferecido superar o valor da dívida e despesas, o CREDOR devolverá ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobejar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do integral e efetivo recebimento, observando o disposto nas cláusulas 10.10 e 10.11, do presente instrumento.

10.6. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabelecerem conforme disposto na cláusula 10.5.1, supra, o(s) IMÓVEL(IS) será(ão) ofertado(s) em segundo Leilão Público;

10.7. Do segundo Leilão Público:

10.7.1. No segundo leilão extrajudicial 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, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

recebimento, o CREDOR entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que eventualmente sobejar, observando o disposto nas cláusulas 10.10 e 10.11, do presente instrumento;

10.7.2. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor referido na cláusula 10.7.1. acima, a dívida perante o CREDOR será considerada extinta e exonerado o CREDOR da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, seja a que tempo ou título for;

10.7.2.1. Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o CREDOR dará ao(s) DEVEDOR(ES) quitação da dívida, mediante termo próprio.

10.8. Para os fins do disposto nas cláusulas 10.5 a 10.7.1 acima, as datas, horários e locais dos Leilões serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste instrumento, inclusive ao endereço eletrônico. O(s) DEVEDOR(ES) reconhece(m) a validade das comunicações remetidas pelo CREDOR, independente da forma, física ou eletrônica, para cumprimento da obrigação de comunicar-lhe sobre os dados dos leilões, bem como se compromete a manter atualizados seus dados de endereços físico e eletrônico junto ao CREDOR durante a vigência deste Contrato.

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

10.10. Caso ocorra as hipóteses previstas nas cláusulas 10.6 e 10.8, o CREDOR, nos 5 (cinco) dias úteis que se seguirem a(s) venda(s) do(s) IMÓVEL(IS), colocará(ão) a(s) diferença(s) a sua disposição, em conta corrente do(s) DEVEDOR(ES), considerando nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil Brasileiro.

10.11. Além do valor da dívida e despesas, serão deduzidos do valor a ser restituído ao(s) DEVEDOR(ES):

10.11.1. Contribuições devidas ao Condomínio (valores vencidos e não pagos na data do leilão), na hipótese do Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

10.11.2. Mensalidades (valores vencidos e não pagos na data do leilão) devidas ao condomínio ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento de tal característica;

10.11.3. Despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso;

10.11.4. Despesas com a consolidação da propriedade em nome do CREDOR, incluindo os encargos e custas de intimação do(s) DEVEDOR(ES), os encargos e custas com publicação dos editais, despesas que venham ser incorridas pelo CREDOR para realização do leilão público e comissão do leiloeiro;

10.11.5. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso;

10.11.6. Taxa mensal de ocupação, por mês ou fração;

10.11.7. Custeio dos reparos efetuados pelo CREDOR, necessários a reposição do(s) IMÓVEL(IS) em

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

idêntico estado de quando foi(ram) entregue(s) ao(s) DEVEDOR(ES) a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições ao CREDOR ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

10.12. O CREDOR manterá, a disposição do(s) DEVEDOR(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) Leilão(ões).

10.13. O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) restituir o(s) IMÓVEL(IS) no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do CREDOR, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de responder integralmente pelo pagamento:

10.13.1. Dos impostos, tarifas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás que recaiam ou venham a recair sobre o(s) IMÓVEL(IS), cuja posse direta tenha sido transferida ao CREDOR ou a quem vier a sucedê-lo nos termos da lei, até a data em que o CREDOR ou quem vier a sucedê-lo vier a ser efetivamente emitido na posse do(s) IMÓVEL(IS).

10.13.2. De todas as despesas necessárias a(s) reposição(ões) do(s) IMÓVEL(IS) ao perfeito estado em que o recebeu.

10.14. O(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) ainda ao CREDOR ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do(s) IMÓVEL(IS), por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do(s) IMÓVEL(IS), indicado no campo 2 do Quadro V do preâmbulo ou outro valor alcançado a partir de sua revisão nos termos deste instrumento, computável e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do CREDOR, até a data em que o CREDOR, ou seus sucessores, vier(em) a ser efetivamente imitado(s) na posse do(s) IMÓVEL(IS), sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento das despesas previstas nas cláusulas 10.14.1 e 10.14.2 acima.

10.15. Não ocorrendo a desocupação do(s) IMÓVEL(IS) no prazo e forma ajustados, o CREDOR, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do(s) IMÓVEL(IS), quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, sem prejuízo do disposto na cláusula 10.15, acima, poderá(ão) requerer a integração de sua posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente que, nos termos do artigo 30 da lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) (dias), desde que comprovada, mediante certidão da(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS), a consolidação da plena propriedade em nome do CREDOR, ou o registro do instrumento celebrado em decorrência da venda do(s) IMÓVEL(IS) no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, assim como com cobrança do valor da tarifa de ocupação e demais despesas previstas neste instrumento.

10.16. Uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária em nome do CREDOR, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do(s) DEVEDOR(ES), serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata a cláusula 10.16 acima.

**10.17. Do Direito de Preferência do Comprador – Consolidada a propriedade fiduciária em favor do CREDOR, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o(s) IMÓVEL(IS) por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade e às despesas inerentes ao**



# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também ao(s) DEVEDOR(ES) ao pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) IMÓVEL(IS), inclusive custas e emolumentos. Importante: O Direito de preferência poderá ser exercido até a arrematação do imóvel, que poderá ocorrer no primeiro público leilão. Caso não ocorra a arrematação no primeiro público leilão, poderá(ão) o(s) DEVEDOR(ES) exercer o seu direito até a realização do segundo público leilão, mediante pagamento ao CREDOR, valendo-se da forma prevista nas instruções contidas na notificação para a realização de leilões.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES**

11.1. O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se e declara(m), expressamente, que:

11.1.1. Aceita(m) o presente instrumento, tal como está redigido, bem como declara(m) conhecer a legislação especial que o regulamenta;

11.1.2. Concorde(m) com que o crédito fiduciário ora constituído, com todos os seus encargos, previstos neste instrumento, possa ser cedido ou empenhado, no todo ou em partes pelo CREDOR se lhe parecer conveniente, em favor de terceiros que, nessas condições, ficarão sub-rogados em todos os direitos, ações, privilégios e garantias, inclusive no que se relacionar com os seguros previstos neste instrumento; ficando dispensada a notificação na forma do artigo 35 da lei 9.514/97;

11.1.3. A alienação fiduciária constituída neste instrumento abrange o(s) IMÓVEL(IS) alienado(s), bem como todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele venham a ser feitas ou incorporadas;

11.1.4. A não alugar, ceder, emprestar, vender, prometer vender, ou de qualquer forma onerar o(s) IMÓVEL(IS) ora adquirido(s) e dado(s) em garantia, sem o expreso consentimento do CREDOR ou de quem vier a se sub-rogar nos direitos deste;

11.1.5. A cumprir o presente instrumento, irrestritamente, por si e por seus herdeiros ou sucessores;

11.1.6. Fica(m) ciente(s) de que se a qualquer tempo for verificado que a(s) declaração(ões) aqui prestada(s) não seja(m) verdadeira(s), o instrumento terá seu vencimento antecipado e a dívida contraída com todos os seus acréscimos e acessórios, será imediatamente exigida, sob pena de execução judicial ou extrajudicial;

11.1.7. O(s) VENDEDOR(ES) e o(s) DEVEDOR(ES) se responsabiliza(m) solidariamente pelo pagamento de eventuais débitos de impostos ou tarifas em atraso sobre o(s) IMÓVEL(IS) ora transacionado, ficando, assim, dispensada a apresentação da certidão negativa de débitos fiscais para efeito de registro deste instrumento no serviço de registro de imóveis.

## **12. DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

12.1. Para todos os efeitos de direito a dívida se vencera antecipadamente, com a totalidade de seus encargos, podendo o CREDOR exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e, ainda se:

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

12.1.1. O(s) DEVEDOR(ES) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros os seus direitos e obrigações, ou vender(em) ou prometer(em) vender, total ou parcialmente, o(s) IMÓVEL(IS) objeto(s) do presente instrumento, sem prévio e expresso consentimento por escrito do CREDOR;

12.1.2. O(s) DEVEDOR(ES) faltar(em) com qualquer obrigação de pagamento prevista neste instrumento, ou ainda, se houver infração de qualquer cláusula deste instrumento;

12.1.3. O(s) DEVEDOR(ES), sem o consentimento prévio e expresso do CREDOR, constituir(em) sobre o(s) IMÓVEL(IS) ora dado(s) em garantia, no todo ou em parte, hipotecas ou qualquer ônus real;

12.1.4. Se o(s) DEVEDOR(ES) não mantiver(em) o Imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;

12.1.5. Contra o(s) DEVEDOR(ES) for movida qualquer ação ou for decretada medida que, de algum modo, afete ou possa afetar o(s) IMÓVEL(IS) dado(s) em garantia, no todo ou em parte;

12.1.6. Desfalcando-se a garantia ora constituída, em virtude de sua depreciação ou deterioração, o(s) DEVEDOR(ES) não a reforçar(em) no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da comunicação neste sentido;

12.1.7. O(s) DEVEDOR(ES) tornar(em)-se insolvente(s), ou caso pessoa jurídica, requerer(em) recuperação judicial ou vier(em) a falir;

12.1.8. Se o(s) DEVEDOR(ES) deixar(em) de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio se houver, laudêmio, foro ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o imóvel alienado fiduciariamente;

12.1.9. O(s) DEVEDOR(ES), quando exigido, deixar(em) de apresentar ao CREDOR, em até 3 (três) dias úteis, os documentos solicitados, tais como, porém não se limitando, os comprovantes de pagamento dos prêmios do seguro, os recibos de impostos predial e de quaisquer outros tributos e/ou tarifas, despesas de condomínio, etc, que incidam, direta ou indiretamente sobre o(s) IMÓVEL(IS) objeto da garantia;

12.1.10. Forem verificadas a falsidade de informações ou declarações por parte do(s) DEVEDOR(ES), assim como se houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato; e,

12.1.11. For desapropriado, total ou parcialmente, o(s) IMÓVEL(IS) objeto da garantia.

**12.2. Caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a multa de 2% (dois por cento) incidirá sobre o valor do saldo devedor devidamente atualizado monetariamente e sobre os demais encargos.**

## **13. DA DESAPROPRIAÇÃO**

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

13.1. No caso de desapropriação do(s) IMÓVEL(IS) alienado(s), o CREDOR receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo excedente, se houver, à disposição do(s) DEVEDOR(ES). Se a indenização for inferior à dívida, tal como definida neste contrato para fins de leilão, fica(m) o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) exonerado(s) da obrigação de restituição de qualquer quantia para complementação do valor da dívida.

13.2. O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) nomeia(m) e constitui(em) o CREDOR sua bastante procuradora, em caráter irretratável 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.

### **14. DA EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

14.1. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) ter plena ciência de que este contrato constitui o lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, que é emitida, neste ato, pela CREDORA, nos termos da Lei 10.931/04. Para os fins previstos no inciso IX do artigo 19 da Lei 10.931/04, o local e a data de emissão da CCI são aqueles declinados ao final, na assinatura deste instrumento.

14.2. O CREDOR, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes deste Contrato, pelo presente Instrumento e nos termos das cláusulas a seguir consignadas, emite a CCI Integral e Escritural, que é parte integrante e indissociável deste instrumento.

14.3. A CCI representativa do crédito imobiliário decorrente deste contrato conta com as seguintes características descritas no item VII do Preâmbulo.

14.4. A CCI será custodiada na Instituição Custodiante. Os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Registro e Custódia de Cédulas de Crédito Imobiliário, serão automaticamente assumidos pelo titular das CCI's por ocasião de sua aquisição/negociação.

14.5. A negociação e alienação da CCI, pelo CREDOR será feita por sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

14.6. A cessão do Crédito Imobiliário mediante a negociação da CCI abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados ao CREDOR na forma deste Contrato, incluindo a alienação fiduciária em garantia.

14.6.1. A cessão da CCI será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da CCI quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

14.7. São de responsabilidade exclusiva do CREDOR todas as despesas relativas ao registro e custódia da CCI na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à averbação da Emissão da CCI no competente Registro de Imóveis, na matrícula do Imóvel objeto do Crédito Imobiliário, observado que a emissão da CCI e o registro da presente alienação fiduciária, por serem solicitados simultaneamente, deverão ser considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, nos termos do §6º do artigo 18 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

14.8. A quitação do crédito representado pela CCI emitida por este instrumento e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo então credor do Crédito e detentor da CCI, e deverá ser entregue ao(s) DEVEDOR(ES), juntamente com uma declaração firmada pela entidade integrante do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil atestando quem é o atual credor da CCI.

14.9. Fica reservado ao CREDOR o direito de ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, representados pela CCI ora emitida independente de aviso ou concordância do(s) DEVEDOR(ES), subsistindo todas as cláusulas deste instrumento em favor do cessionário.

### **15. DO REGISTRO**

15.1. Na forma do artigo 38, da lei número 9.514, de 20.11.1997, com redação dada pela lei 11.076, de 30.12.2004, as partes contratantes rubricam todas as folhas do presente instrumento particular com força de escritura pública.

15.2. As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do registro de imóveis competente a promover registros e averbações que em virtude do presente instrumento se façam necessários, tendo em vista o disposto no item 35, do inciso I, do artigo 167 da lei número 6.015/73, alterado pela lei número 9.514/1997, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES) a apresentar ao CREDOR, no prazo de 60 (sessenta) (dias), contados desta data, uma via do presente contrato, devidamente chancelado pela circunscrição imobiliária competente, bem como certidão(ões) de inteiro teor da(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS), original(is) e atualizada(s), contendo os atos e averbações praticados, sob pena de se poder considerar, mediante notificação, cancelado o financiamento ora concedido.

15.3. O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a apresentar ao serviço de registro de imóveis competente, juntamente com o presente instrumento, o comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos devido, em virtude de transmissão imobiliária ajustada neste instrumento e por eles paga e o(s) VENDEDOR(ES) e o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES) comprometem-se, solidariamente entre si, a apresentar, por ocasião do registro deste instrumento e da alienação fiduciária aqui prevista, ao oficial do registro de imóveis onde está matriculado o(s) IMÓVEL(IS) 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(s) VENDEDOR(ES) e o(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), com os prejuízos de tal fato decorrentes.

15.4. As partes declaram que tiveram prévio conhecimento de todas as cláusulas e condições deste instrumento, bem como de suas implicações, concordando expressamente com todos os seus termos.

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

15.5. O(s) VENDEDOR(ES) e o(s) DEVEDOR(ES), neste ato, nomeia(m) e constitui(em) o CREDOR bastante procurador, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, nos termos do artigo 684, do código civil, podendo o mandatário substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, com poderes especiais e únicos de representação do(s) outorgante(s) para fins de aditar o presente contrato para correção quaisquer erros formais que o mesmo possa apresentar e para cumprir exigências do cartório do registro de imóveis competente, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo nas repartições públicas federais, estaduais, municipais, 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 investidas, 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(s) comprador(es)/devedor(a, es), desde já, a considerá-lo sempre bom, firme e valioso.

15.6. O(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES), inclusive cônjuge (se for o caso), qualquer que seja o regime de bens do casamento, outorga(m)-se, reciprocamente, em caráter irrevogável e irretratável, 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(s) VENDEDOR(ES) se constituem, reciprocamente, bastante procuradores com poderes especiais para receber e dar quitação, em especial quanto ao produto líquido do financiamento ora concedido.

## **16. CLAUSULA XVI - DA CONTA DA OPERAÇÃO**

16.1. O(s) DEVEDOR(ES) autoriza(m) o CREDOR a abrir a Conta da Operação, na qual o CREDOR efetuará a liberação do valor do financiamento, deduzidos os valores do IOF, conforme especificado no Quadro IV, campo 7.1. deste Contrato.

16.2. O(s) DEVEDOR(ES), nomeiam, neste ato, a sociedade indicada no Anexo III como custodiante da Conta da Operação (“CUSTODIANTE”), autorizando-a a movimentar os recursos depositados na referida Conta da Operação nos termos previstos neste instrumento, especialmente o quanto especificado neste Capítulo.

16.3. O(s) DEVEDOR(ES) obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a manter a nomeação da CUSTODIANTE nos termos da Cláusula 16.2, acima, até a data em que inexistir saldo disponível na Conta da Operação.

16.4. A abertura, a manutenção e a custódia da Conta da Operação não acarretarão o pagamento de qualquer tarifa, taxa ou qualquer custo adicional a(o/s) DEVEDOR(ES).

16.5. O valor líquido do financiamento a ser liberado pelo CREDOR na Conta da Operação será prioritariamente destinado, na seguinte ordem, para:

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

16.5.1. Pagamento das despesas indicadas nos Campos 4.1 e 4.2 do Quadro IV do Preâmbulo, mediante transferência bancária para a conta corrente descrita no Anexo III;

16.5.2. Pagamento do SALDO DEVEDOR DO IMÓVEL, conforme indicado no Campo 5 do Quadro IV do Preâmbulo, caso não tenham sido pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) nesta data, mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, diretamente ao respectivo Interveniante Quitante, se houver;

16.5.3. Pagamento das despesas indicadas no campo 4.3 e 4.4 do Quadro IV do Preâmbulo, mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, diretamente para o Município e Cartório de Registro de Imóveis mencionados no Quadro V.

16.5.4. Pagamento do Valor Líquido a Liberar ao VENDEDOR indicado no campo 7 do Quadro IV do Preâmbulo para a conta discriminada no Quadro II.

16.6. O valor descrito nos campos 4.3 do Quadro IV do Preâmbulo são estimados e somente será confirmado após a análise do presente instrumento pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Dado que o registro da alienação fiduciária do IMÓVEL bem como a averbação da CCI é condição indispensável para a presente contratação, o(s) DEVEDOR(ES) concorda(m) e autoriza(m), desde já, a CUSTODIANTE a efetuar o pagamento dos respectivos emolumentos cartorários e do saldo devedor o imóvel com os valores disponíveis na Conta da Operação, até o limite informado pelo Cartório de Registro de Imóveis, ainda que superior ao valor mencionado no Quadro IV do Preâmbulo

16.7. Com relação ao valor descrito 16.5.2. acima, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) concorda(m) e autoriza(m), desde já, a CUSTODIANTE a efetuar o pagamento em valor superior aos estimados no Campo 5 do Quadro IV do Preâmbulo, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor estimado, se, por ocasião da apresentação, para pagamento, pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS), do respectivo boleto, demonstrativo de débito ou outro documento equivalente for verificada pelo CREDOR, ou seu cessionário, tal majoração.

16.8. Caso os valores efetivamente devidos e mencionados nas cláusulas 16.5.2. e 16.5.3. acima sejam inferiores aos inicialmente previstos, independente da variação, o seu pagamento está autorizado.

16.9. Caso o INTERVENIENTE QUITANTE não aceite o pagamento mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, o CREDOR ou seu cessionário e o CUSTODIANTE ficam desde já autorizados a realizar o pagamento por qualquer outro meio idôneo, ficando autorizados a debitar a Conta da Operação todo e qualquer valor disponível até o limite dos valores cujo reembolso for devido.

16.10. A CUSTODIANTE será responsável, além da movimentação dos recursos da Conta Garantia, por enviar para o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) e para o CREDOR os comprovantes dos pagamentos mencionados na Cláusula 16.5 acima.

## **17. CLAUSULA XVII - DO FORO ELEITO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

17.1. Fica eleito o foro da Capital de São Paulo, para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente, respondendo a parte julgada vencida pelas custas e honorários de advogado da parte vencedora.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente em formato digital, com duas (2) testemunhas, abaixo indicadas.

SÃO PAULO, 15 DE AGOSTO DE 2022.

**CREDORA:**

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Representada por:

Roberto Amaral Dantas Junior, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 50.016.943-3 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 400.516.238-03, nos termos da Procuração Pública lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de São Paulo/SP no livro 4831, página 341

Marcelo Buosi Martins / CPF: 380.261.198-51

**VENDEDOR(ES)**

**R SILVA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

Representada por:

Renato da Silva/CPF: 006.962.299-00

**COMPRADOR(ES) / DEVEDOR(ES):**

**CRISTIANO MINZON AZAMBUJA / CPF: 037.460.269-70**

**TESTEMUNHAS:**

Henrique Cesar Pedroso Scipellitti / CPF: 344.623.808-51

Gustavo Luis Ciuffa Bertanha/ CPF: 445.691.448-37



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

**ANEXO I**

**CRISTIANO MINZON AZAMBUJA**, DEVIDAMENTE QUALIFICADO(S) NO QUADRO III DO PREÂMBULO, DECLARA(M), PARA OS DEVIDOS FINS, QUE:

1. TIVE(MOS) CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES DA APÓLICE HABITACIONAL, ABAIXO INDICADA, EM ESPECIAL O CUSTO EFETIVO DO SEGURO HABITACIONAL - CESH:

A) GEO CONVÊNIO DE SEGUROS – NÚCLEO DE SEGUROS CBIC

2. OPTEI(AMOS) POR LIVRE ESCOLHA, PELA MINHA/NOSSA INCLUSÃO NA APÓLICE HABITACIONAL REFERIDA, COM O CESH DE **2,74%** AO ANO.

3. TIVE(MOS) OPORTUNIDADE DE LIVRE ESCOLHA DE SEGURADORA QUE OFEREÇAM APÓLICES COM COBERTURAS MÍNIMAS E INDISPENSÁVEIS, CONFORME PREVISTO NA RESOLUÇÃO BACEN Nº 3811 DO CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS PELO CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS.

4. DECLARO QUE OPTEI PELO EMPRÉSTIMO NA MODALIDADE PÓS-FIXADA E SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:

(X) SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (\_\_\_) TP - TABELA PRICE

SÃO PAULO, 15 DE AGOSTO DE 2022.

COMPRADOR(ES) / DEVEDOR(ES): \_\_\_\_\_  
**CRISTIANO MINZON AZAMBUJA**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

**ANEXO II**

**IMÓVEL:**

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>REGISTRO GERAL</b>	
Livro Nº 2	ficha n.º 1
<b>MATRÍCULA Nº 35409 . Camboriú, 20 de Maio de 2022.</b>	
<b>PROTOCOLO: 58981 de 03/05/2022.-</b>	
<b>ABERTURA DE MATRÍCULA.-</b>	
<b>IMÓVEL:</b> Apartamento n.º 801 do Edifício DON MANUEL RESIDENZIALLE, situado na rua Oscar Vieira, n.º 439, bairro Centro, nesta cidade de Camboriú-SC, com área construída privativa total de 107,38m², área de uso comum de 55,23m², área real construída total de 162,61m², coeficiente de proporcionalidade construtivo de 0,033, no terreno com área total de 832,00m².-	

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>REGISTRO GERAL</b>	
Livro Nº 2	ficha n.º 1
<b>MATRÍCULA Nº 35441 . Camboriú, 20 de Maio de 2022.</b>	
<b>PROTOCOLO: 58981 de 03/05/2022.-</b>	
<b>ABERTURA DE MATRÍCULA.-</b>	
<b>IMÓVEL:</b> Garagem n.º 21 do Edifício DON MANUEL RESIDENZIALLE, situado na rua Oscar Vieira, n.º 439, bairro Centro, nesta cidade de Camboriú-SC, com área construída privativa total de 13,17m², área de uso comum de 16,34m², área real construída total de 29,51m², coeficiente de proporcionalidade construtivo de 0,003, no terreno com área total de 832,00m².-	

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>REGISTRO GERAL</b>	
Livro Nº 2	ficha n.º 1
<b>MATRÍCULA Nº 35442 . Camboriú, 20 de Maio de 2022.</b>	
<b>PROTOCOLO: 58981 de 03/05/2022.-</b>	
<b>ABERTURA DE MATRÍCULA.-</b>	
<b>IMÓVEL:</b> Garagem n.º 22 do Edifício DON MANUEL RESIDENZIALLE, situado na rua Oscar Vieira, n.º 439, bairro Centro, nesta cidade de Camboriú-SC, com área construída privativa total de 14,56m², área de uso comum de 16,34m², área real construída total de 30,90m², coeficiente de proporcionalidade construtivo de 0,003, no terreno com área total de 832,00m².-	

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI E OUTRAS AVENÇAS Nº 0001537769/CMA**

**ANEXO III**

**CUSTODIANTE DA CONTA**

**PONTTE SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.296.599/0001-01, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001.

**DADOS BANCÁRIOS**

**TITULAR: R SILVA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**

**CNPJ: 12.842.388/0001-57**

**BANCO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**C/C: 850-5**

**OPERAÇÃO: 003**

**AGÊNCIA: 3569**

**DECLARAÇÃO**

Considerando que a liberação do valor objeto do financiamento está condicionada à apresentação da matrícula do imóvel objeto da garantia constituída com a alienação fiduciária devidamente registrada e regularização de eventuais condicionantes elencadas, ao passo que a primeira prestação devida vencerá em 18 de setembro de 2022, pela presente solicitamos a Vossas Senhorias que:

(X) o valor das prestações vencidas, até a efetiva liberação dos recursos, incluindo a parcela de amortização e juros, seja descontado do valor do empréstimo a ser liberado, desde que o valor do financiamento, deduzido das despesas da operação e das eventuais condicionantes de crédito suporte;

ou

( ) o valor da primeira prestação, incluindo a parcela de amortização e juros, seja, no respectivo vencimento, cobrado de nós, mediante o encaminhamento do competente boleto bancário, na forma prevista no Contrato.

SÃO PAULO, 15 DE AGOSTO DE 2022.

COMPRADOR(ES) / DEVEDOR(ES): \_\_\_\_\_  
**CRISTIANO MINZON AZAMBUJA**