

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**Pelo presente contrato, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, 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 CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI, tendo por objeto o imóvel identificado no campo 5 a seguir, e consoante cláusulas e condições adiante estipuladas:**

**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 - DEVEDOR(ES/AS)**

**DEVEDORA FIDUCIANTE**

**RAZÃO SOCIAL: AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**ENDEREÇO COMERCIAL:** Avenida Queiroz Filho, nº 1.700

**COMPLEMENTO:** Sala 05      **BAIRRO:** Vila Hamburguesa

**CIDADE:** São Paulo      **UF:** SP      **CEP:** 05.319-000

**CNPJ:** 13.379.429/0001-83

**DATA DA CONSTITUIÇÃO:** 23/02/2011      **REGISTRO JUCESP:** 35225138572

**REPRESENTANTES:**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

Henrique Pinto Echenique/CPF: 250.516.978-01

**DEVEDOR SOLIDÁRIO**

NOME: **HENRIQUE PINTO ECHENIQUE**

CPF: **250.516.978-01**

DATA DE NASCIMENTO: **07/08/1979**

FILIAÇÃO: **ALCEU KFFURI ECHENIQUE e HOSANA PEREIRAPINTO ECHENIQUE**

IDENTIDADE (tipo/número): RG: **27.519.765-7** ÓRGÃO EMISSOR: **SSP/SP**

NACIONALIDADE: **BRASILEIRA**

PROFISSÃO: **ECONOMISTA**

ESTADO CIVIL: **CASADO com a Cônjuge Anuente desde 03 de julho de 2021**

REGIME DE CASAMENTO (SE FOR CASADO): **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, sob vigência da Lei 6.515/77**

ENDEREÇO RESIDENCIAL E DOMICILIAR: **ALAMEDA DAS SEMPRE VIVAS, 1175**

COMPLEMENTO: **N/A**

BAIRRO: **ALPHAVILLE**

CIDADE: **SANTANA DE PARNAÍBA**

UF: **SP** CEP: **06539-170**

TELEFONE(S): (11) 98881-3165

EMAIL: [Hpechenique@agapee.com.br](mailto:Hpechenique@agapee.com.br)

**CÔNJUGE ANUENTE**

NOME: **SILMARA MATIAS ECHENIQUE**

CPF: **364.837.278-52**

DATA DE NASCIMENTO: **19/07/1987**

FILIAÇÃO: **ULISSES GOMES MATIAS e MARIA ISABEL RIBEIRO MATIAS**

IDENTIDADE (tipo/número): RG: **43687142**

ÓRGÃO EMISSOR: **SSP/SP**

NACIONALIDADE: **BRASILEIRA**

PROFISSÃO: **PROFESSORA DE EDUCAÇÃO FÍSICA**

ESTADO CIVIL: **CASADA com o Devedor Solidário desde 03 de julho de 2021**

REGIME DE CASAMENTO (SE FOR CASADO): **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, sob vigência da Lei 6.515/77**

ENDEREÇO RESIDENCIAL E DOMICILIAR: **ALAMEDA DAS SEMPRE VIVAS, 1175**

COMPLEMENTO: **N/A**

BAIRRO: **ALPHAVILLE**

CIDADE: **SANTANA DE PARNAÍBA**

UF: **SP** CEP: **06539-170**

TELEFONE(S): (11) 975434424

EMAIL: [Silmararibeiromatias@gmail.com](mailto:Silmararibeiromatias@gmail.com)

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**CAMPO 3 - COMPOSIÇÃO DE VALORES E PRINCIPAIS CONDIÇÕES DO  
EMPRÉSTIMO**

**A. VALOR DO EMPRÉSTIMO: R\$ 1.862.890,82**

**B. DATA DE DESEMBOLSO: 06/07/2022**

**C. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240**

**D. N.º DE PRESTAÇÕES: 237**

**E. DATA DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL: 30/07/2042**

**F. PERIODICIDADE DE VENCIMENTO: mensal**

**G. VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 30/11/2022**

**H. TAXA DE JUROS (%) H.1. NOMINAL: 11,2186% H.2. EFETIVA: 11,8370%**

**I. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE**

**J. TARIFA DE ANÁLISE DE GARANTIAS: R\$ 0,00**

**K. TARIFA DE ABERTURA DE CADASTRO: R\$ 70.000,00**

**L. TARIFA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 0,00**

**M. IOF: R\$ 34.870,26**

**N. DESPESAS DE REGISTRO: R\$ 8.020,56**

**O. VALOR LÍQUIDO DO EMPRÉSTIMO (A-J-K-L-M-N): R\$ 1.750.000,00**

**P. SALDO DEVEDOR DO IMÓVEL: R\$ 0,00**

**Q. VALOR DISPONÍVEL AO CLIENTE, NESTA DATA (O-P): R\$ 1.750.000,00**

**R. VALOR DA PARCELA MENSAL (AMORTIZAÇÃO E JUROS), NESTA DATA: R\$ 19.558,95**

**S. DEMAIS VALORES QUE COMPÕEM O ENCARGO MENSAL**

**S.1. VALOR DOS PREMIOS DE SEGURO**

**S.1.1. DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE: R\$ 404,99**

**S.1.2. DE DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL: R\$ 327,32**

**S.2. TARIFA DE GESTÃO: R\$ 25,00**

**T. VALOR TOTAL DO PRIMEIRO ENCARGO, NESTA DATA: R\$ 20.316,26**

**U. CUSTO EFETIVO TOTAL (CET): 12,9653%**

O Valor Disponível ao Cliente (Q), deduzido das demais dívidas informadas no CAMPO 8, caso aplicável e não tenham sido pagas pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS) até esta data, conforme especificado neste Campo, será liberado ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS), mediante débito da conta de pagamento de titularidade do DEVEDOR(ES/AS) mantida junto ao CREDOR, abaixo especificada (“**Conta da Operação**”), no último dos seguintes prazos: **i)** em 20 (vinte) dias úteis a contar desta data, desde que tenha(m) sido entregue a via original à CREDORA, antes deste prazo, da matrícula do imóvel e do presente instrumento com os registros do empréstimo e da alienação fiduciária através dele contratadas; ou **ii)** em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da entrega à CREDORA,

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

da(s) via(s) original(is) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) e do presente instrumento, com os registros do empréstimo e da alienação fiduciária através dele contratadas.

**TITULAR: AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

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

**C/C: 14237-1**

**AGÊNCIA:0001**

O(A/S) DEVEDOR(ES/AS) autoriza(m) expressamente, de modo irrevogável e irretratável, o CREDOR, quando das respectivas Datas de Vencimento, a debitar a Conta da Operação todo e qualquer valor disponível até o limite dos valores cujo pagamento ou reembolso for devido no âmbito ou por efeito do presente CONTRATO. Sobre o valor ou a parcela do valor a debitar para o qual não houver fundos disponíveis na Conta da Operação, incidirão, desde a respectiva Data de Vencimento, os encargos moratórios, conforme previstos neste CONTRATO.

**CAMPO 4 - ÍNDICE DO CONTRATO**

**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.**

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

**CAMPO 5 - IMÓVEL (IS)**

Imóvel: descrito no Anexo IV do presente instrumento

Origem: O referido imóvel foi havido pelos devedores por força do registro **R.10**, na matrícula nº **14.525**, do Livro Nº **02** de Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de **Atibaia/SP**.

**CAMPO 6 – VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO**

Valor de avaliação do Imóvel para fins de leilão: **R\$ 4.676.000,00**.

Para efeitos de cálculo dos emolumentos de Tabelião e de Registro, poderá ser considerado, para o Imóvel, o valor de avaliação acima.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**CAMPO 7 – COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO**

NOME: **HENRIQUE PINTO ECHENIQUE**

PARTICIPAÇÃO: **100%**

**CAMPO 8 – CLÁUSULA(S) ADICIONAL(AIS)**

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 aquelas, gerais.

2. Foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto a CREDORA as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas em nome dos(as) DEVEDOR(ES/AS).

**3. O(A/S) DEVEDOR(ES/AS) DECLARA(M)** ter plena ciência que, no prazo de até 3 (três) dias úteis, após o registro regular do contrato, a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., ora Credora, liberará, o valor do empréstimo, com o que, desde já, concorda(m).

**4. O(A/S) DEVEDOR(ES/AS) DECLARA(M)** que, caso o imóvel objeto do presente instrumento seja pertencente às circunscrições imobiliárias das comarcas localizadas nos Estados de Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro, Mato Grosso do Sul ou Distrito Federal, os custos de registro expressos no Campo 3, item “N” podem sofrer um acréscimo no valor discriminado devido à adoção de tabelas de emolumentos diferenciadas nas mencionadas unidades federativas.

**DECLARA(M)**, ainda, 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; (ii) que o estado civil indicado em sua qualificação, no presente instrumento, foi declarado por ele(a/s) **DEVEDOR(ES/AS)**, 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; (iii) 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; (iv) não há procedimentos judiciais, administrativos, extrajudiciais ou arbitrais em seu nome, de natureza cível, tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e criminal, ou procedimentos judiciais, administrativos ou extrajudiciais relacionados ao Imóvel, em curso ou iminentes, que possam afetar negativamente ou

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

impedir a celebração deste Contrato, caracterizar fraude (à execução ou a credores) ou impedir a assunção dos deveres e obrigações ora assumidos por ele(a/s) **DEVEDOR(ES/AS)**, (v) estar ciente(s) de que o não cumprimento das condições estabelecidas para aprovação de seu crédito, poderá acarretar o vencimento antecipado da dívida, bem como a retenção do valor remanescente, tendo em vista que o presente empréstimo (mútuo), ora concedido pela Credora, mediante pacto adjeto de alienação fiduciária do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no campo 5 do quadro resumo do instrumento já mencionado, tem por finalidade o saneamento de referida(s) dívida(s) contraída(s), visando a quitação da(s) mesma(s) com o produto do crédito ora contratado. A presente declaração tem caráter **irrevogável** e **irretratável**, sendo **condição do presente negócio**.

**CAMPO 9 – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

SÉRIE: **2022**

NÚMERO: **0001145529/APE**

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

INTEGRAL: (X)      FRACIONÁRIA: ( )      PERCENTUAL DO CRÉDITO: **100%**

VALOR DA EMISSÃO: **R\$ 1.862.890,82**      PRAZO (em meses): **240**

CREDORA: Conforme indicado no Campo 1 deste Quadro Resumo.

DEVEDOR(ES/AS): Conforme indicado no Campo 2 deste Quadro Resumo.

AGENTE 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 5 deste Quadro Resumo.

N.º(S) DO(S) CADASTRO(S) DO INCRA DO(S) IMÓVEL(EIS) OBJETO DA GARANTIA INDICADO(S) NO CAMPO 5 DESTE QUADRO RESUMO: nº. **633.046.002.291-8**

N.º(S) DO(S) CADASTRO(S) DO NIRF DO(S) IMÓVEL(EIS) OBJETO DA GARANTIA INDICADO(S) NO CAMPO 5 DESTE QUADRO RESUMO: nº. **6.226.007-3**

LOCAL DE PAGAMENTO: Conforme previsto neste instrumento.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

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.

**CAPÍTULO I**

**DOS MOTIVOS DO CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO – CCI E DA TERMINOLOGIA ADOTADA**

- 1.1. Através do presente instrumento, as PARTES formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto empréstimo (mútuo) e uma alienação fiduciária em garantia, de acordo com as regras do Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei n.º 9.514, de 20.11.97, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos:
- a) o crédito imobiliário adiante constituído, doravante denominado simplesmente crédito, resultante do empréstimo concedido ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS), poderá destinar-se à negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, poderá ser cedido a instituição financeira ou companhia securitizadora e lastrear títulos de crédito, seja Certificado de Recebíveis Imobiliários, debênture ou qualquer outro título, que poderá ser livremente negociado através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados;
  - b) o empréstimo, com os recursos dele resultante, a emissão de cédula de crédito Imobiliários – CCI, a cessão do crédito e sua respectiva securitização constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários à sustentação do empréstimo ora concedido ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS);
  - c) a viabilização jurídica e econômico-financeira da securitização do crédito e sua respectiva securitização decorre da rigorosa observância das condições contratuais, definidas no art. 5º da citada Lei 9.514/97, a saber:
    - (c.1) reposição do capital financiado no seu valor integral, incluindo a reposição de diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro;
    - (c.2) remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas;
    - (c.3) capitalização mensal dos juros;
    - (c.4) contratação, pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS), 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;

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

1.2. Nos termos da Lei 9.514/97, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber:

a) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados nesses créditos;

b) alienação fiduciária imobiliária é um contrato de garantia, pelo qual:

(b.1) a propriedade do imóvel permanece com a CREDORA até que o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) complete(m) o pagamento da dívida, com seus encargos,

(b.2) o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) obtém(êm) a propriedade plena e definitiva do imóvel ao concluir esses pagamentos, ocasião em que a CREDORA lhe entregará “termo de quitação”, bem como o termo de liberação de Regime Fiduciário, se for o caso, a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis para registro da propriedade em nome do(a/s) DEVEDOR(ES/AS);

(b.3) a posse direta do imóvel alienado fiduciariamente permanece com o(s) DEVEDOR(ES/AS), desde que este(s) esteja(m) em dia com suas obrigações, estando o(s) DEVEDOR(ES/AS) sujeito(s) a perder(em) essa posse caso se torne(m) inadimplente(s), de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97;

c) pelo contrato de alienação fiduciária, se o(s) DEVEDOR(ES/AS) deixar(em) de pagar a dívida, o imóvel será vendido em leilão público, devendo o financiador, depois de deduzidas as despesas, entregar ao(s) DEVEDOR(ES/AS) o saldo que for apurado, esclarecido que:

(c.1) dívida é o saldo devedor do empréstimo, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais;

(c.2) despesas correspondem à soma dos valores dos encargos e custas de intimação e das quantias despendidas para a realização do leilão, nestas compreendidas, entre outras, as dos anúncios e a comissão do leiloeiro;

(c.3) para fins de leilão o valor do imóvel é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos, bem como a ressalva feita abaixo, no item “c.4”;

(c.4) caso o valor do imóvel estabelecido pelas partes seja inferior ao utilizado pela Municipalidade como base de cálculo para a apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, dito valor será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

1.3. **O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) estão cientes de que a assinatura deste Contrato não assegura aos mesmos a imediata disponibilidade dos recursos objeto do mútuo 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 mútuo, o que é uma condição do presente negócio, aceita neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, pelas Partes.**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física



**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**CAPÍTULO II  
DO EMPRÉSTIMO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA  
(MÚTUO)**

- 2.1. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) obtiveram da CREDORA um empréstimo com alienação fiduciária de imóvel em garantia nos termos da Lei n.º 9.514/97, empréstimo esse que será pago pelo(s) DEVEDOR(ES/AS), com todos os seus encargos, nas condições adiante estipuladas e observadas aquelas constantes dos Campos que integram o Quadro Resumo.
- 2.2. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS), tendo recebido o empréstimo objeto do presente instrumento, se reconhece(m) e se confessa(m) DEVEDOR(ES/AS) da CREDORA da quantia concernente ao empréstimo, indicada no Quadro Resumo, e se obriga(m) a pagar essa quantia à CREDORA ou a quem este indicar, com os reajustes e os encargos convencionados, na sede da CREDORA ou onde este indicar, inclusive em agências de instituições às quais o crédito venha a ser cedido, em prestações que observarão a periodicidade, prazo, valores e demais condições especificadas no Quadro Resumo.
- 2.2.1. Figurando no Quadro Resumo dois ou mais DEVEDOR(ES/AS), todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a CREDORA e decorrentes do presente instrumento, de modo a que o mesmo poderá exigi-las de todos em conjunto ou, à integralidade, de quaisquer deles, ou mesmo de um só, a seu exclusivo critério. Ademais, neste ato, mútua e reciprocamente se constituem eles procuradores uns dos outros, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação, intimação ou interpelação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.
- 2.3. O valor das prestações compreende a quantia destinada à reposição do capital financiado e ao pagamento dos juros remuneratórios, da Tarifa de Gestão, dos prêmios dos seguros e dos demais encargos contratuais e legais, tudo conforme indicado no Quadro Resumo.
- 2.4. Durante a vigência deste contrato e até a liquidação total do saldo devedor do empréstimo imobiliário, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) manterá(ão) seguro para riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos no imóvel, sendo que o primeiro período anual está representado por apólice mencionada no Anexo I ao presente contrato, que admitirá sucessivas renovações. Esta apólice contempla as coberturas e regras especificadas no Anexo I, as quais são, neste ato, aceitas por aquele(s) que figura(m) como DEVEDOR(ES/AS), que a elas aderem como se as mesmas estivessem inseridas no corpo deste contrato. Caso, em algum período, não seja possível a renovação da apólice mencionada no Anexo I, então, deverá ser

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

contratado outro seguro, junto a seguradora de primeira linha, com cobertura no mínimo igual àquela até então vigente. Em caso de sinistro, a CREDORA receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será utilizado da seguinte forma:

- a) indenização de natureza pessoal: a quantia paga a título de indenização de natureza pessoal será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado e acrescido dos juros contratados, observada a proporção referida no cláusula 2.4.3., mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre os DEVEDOR(ES/AS) e/ou seus sucessores;
- b) indenização de natureza material: será limitada ao valor do imóvel, 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(a/s) DEVEDOR(ES/AS) 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 CREDORA.

VISTO DO(A/S) DEVEDOR(ES/AS): \_\_\_\_\_

2.4.1. O prêmio dos seguros, afora as demais questões retratadas na apólice e no Anexo I, obedece às seguintes condições:

- a) é devido mensalmente;
- b) para a cobertura de riscos de natureza material [danos físicos no(s) imóvel(is)], o prêmio mensal é calculado aplicando-se a taxa indicada na apólice a 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 empréstimo;
- c) para a cobertura de riscos de natureza pessoal [(morte e invalidez permanente)], o prêmio mensal é calculado multiplicando-se a taxa indicada na apólice pela importância segurada, que é o saldo devedor do empréstimo na data de vencimento de cada prestação, atualizado e acrescido dos encargos contratuais antes da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações referentes as cotas mensais de amortização, considerando-se, ainda e sempre, a idade do segurado;
- d) os seguros para danos físicos do(s) imóvel(is) e para riscos de morte e invalidez permanente serão renovados anualmente em companhia seguradora, na forma disposta no Anexo I do presente contrato, sendo aplicadas as taxas praticadas a época da renovação da apólice, respeitado o disposto no *caput* do item 2.4..

2.4.2. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) paga(m), nesta data, uma importância igual ao valor dos prêmios dos seguros contratados para cobertura securitária no período compreendido entre a data da assinatura deste contrato e a data de vencimento da primeira prestação do

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

empréstimo.

2.4.3. A indenização devida para eventos de morte ou invalidez permanente, será apurada proporcionalmente à participação de cada DEVEDOR no empréstimo, conforme percentual constante no Quadro Resumo.

**2.4.4. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) declara(m) estar ciente(s):**

**a) que ele(s) ou seus beneficiários deverão comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer sinistro à CREDORA;**

**b) que não contarão com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente, quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do presente contrato;**

**c) 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;**

**d) que a CREDORA não tem, perante eles, qualquer responsabilidade pelos atos, questionamentos e eventuais negativas de cobertura por parte da Seguradora; e**

**e) terem analisado e compreendido os termos da apólice, em especial, mas não somente, acerca dos riscos cobertos e dos riscos excluídos da cobertura;**

2.5. A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal de reposição integral do valor financiado no prazo pactuado, DEVEDOR(ES/AS) e CREDORA convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o saldo devedor e o valor de cada uma das prestações serão atualizados monetária e mensalmente, de acordo com o índice indicado no Quadro Resumo, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária a data do presente contrato e como termo final a data de reposição integral do empréstimo.

2.6. Juntamente com o valor das prestações mensais, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) pagará(ão) a Tarifa de Gestão, no valor especificado no Campo 3 do Quadro Resumo, que será corrigido monetariamente, nos meses de julho de cada ano, de acordo com a variação do IPCA, 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.

2.7. Se o índice eleito for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as prestações da reposição, vencidas e não pagas, e as vincendas,

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser atualizadas monetariamente, de acordo com o índice que por disposição legal ou regulamentar vier a substituí-lo e que permita a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização.

- 2.8. A CREDORA informará ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) a substituição do índice de atualização monetária, sendo um aviso encaminhado ao endereço do(a/s) DEVEDOR(ES/AS), dispensada sua entrega pessoal sob protocolo;
- 2.9. As partes convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada prestação.
- 2.9.1. Na hipótese de a CREDORA aceitar temporariamente, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica ajustado como condição do presente negócio, que:
- a) o saldo devedor continuará sendo atualizado monetariamente;
  - b) a diferença entre o valor real de cada prestação e o valor de reposição a menor que o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) tiver(em) pago será cobrada pela CREDORA tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação.
- 2.10. Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela CREDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo de responsabilidade do(a/s) DEVEDOR(ES/AS), ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo ou boleto bancário.
- 2.11. As PARTES convencionam qualquer amortização antecipada e voluntária somente poderá ser efetuada se o valor corresponder a, no mínimo, 1 (uma) prestação mensal. 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 da amortização antecipada sendo utilizado o critério “pro rata die”.
- 2.12. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) não poderá(ão) pagar qualquer prestação do saldo do empréstimo 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.
- 2.13. O recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuos) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

- 2.14. Em decorrência do empréstimo concedido, o(s) DEVEDOR(ES/AS) pagará(ão) a Estruturação da Operação no montante especificado no Quadro Resumo, no ato da assinatura deste instrumento ou mediante dedução do valor do empréstimo a ser liberado.
- 2.15. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) recolherá(ão) à CREDORA, no momento da liberação do empréstimo previsto neste instrumento, o Imposto sobre Operações de Crédito (IOF) de que trata o Decreto n.º 2.219, de 02 de maio de 1997, e instrução baixada pela Secretaria da Receita Federal.
- 2.16. O Custo Efetivo Total (CET), cujo percentual é mencionado no Campo 3 do Quadro Resumo, é estabelecido com base nos fluxos referentes às liberações e aos pagamentos previstos neste instrumento, sendo que, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) declara(m) ter recebido nesta data, a planilha 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.
- 2.17. **O(A/s) DEVEDOR(ES/AS), autoriza(m), em caráter irrevogável e irretratável, que a CREDORA, sua sucessora ou sua cessionária: a) trocar informações cadastrais, de créditos e débitos com sistemas positivos e negativos de crédito, tais como SERASA, SPC e Boa Vista; (b) consultar a qualquer tempo, todas as suas informações constantes do Sistema de Informações de Crédito (SCR) e do Sistema Integrado de Registro de Operações de Câmbio (PCAM 415) geridos pelo Banco Central do Brasil (BACEN); (c) fornecer ao BACEN quaisquer informações solicitadas, inclusive para inserção no SCR.**

**VISTO DO(A/S) DEVEDOR(ES/AS):** \_\_\_\_\_

**CAPÍTULO III  
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

- 3.1. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) aliena(m) à CREDORA, em caráter fiduciário, o(s) imóvel(is) identificado(s) no Campo 5 do Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997.
- 3.2. A garantia fiduciária ora contratada abrange o(s) imóvel(is) identificado(s) no Campo 5 do Quadro Resumo e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe(s) forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, que permanecerá íntegra até que o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

- 3.2.1. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) declara(m) expressamente, em atenção ao quanto disposto na Lei n.º 7.433/85 e Decreto n.º 93.240/86, em especial aos incisos II, IV e § 3º do artigo 1º deste e, para os fins do disposto no parágrafo único do artigo 4º, da Lei n.º 4.591/64, que o(s) imóvel(eis) 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(eis) 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 Campo 5 do Quadro Resumo, expedidas pelo Cartório do Registro de Imóveis Competente, bem como certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso, permanecendo todas elas arquivadas com a CREDORA.**
- 3.2.2. Com vistas, também, ao atendimento da legislação mencionada na Cláusula 3.2.1. acima, o(a/s) DEVEDORES(ES/AS) declara(m), neste ato, sob responsabilidade civil e criminal, que o(s) imóvel(is) objeto do empréstimo e da alienação fiduciária ora contratada acha(m)-se em dia quanto aos tributos, taxas condominiais e tarifas relativas a ele(s), nada sendo devido a tais tributos.**
- 3.3. Por força deste contrato o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) cede(m) e transfere(m) à CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) imóvel(is) objeto da alienação fiduciária, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga(m)-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.**
- 3.4. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a(s) de ônus reais, relativa(s) ao(s) imóvel(is) objeto da presente garantia, extraídas da(s) matrícula(s) indicada(s) no Quadro Resumo, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, as quais, tendo as Partes dispensado a transcrição, permanecem arquivadas em poder da CREDORA.**
- 3.5. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) compromete(m)-se a manter o(s) imóvel(is) alienado(s) em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhes for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da CREDORA. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela CREDORA obrigando-se o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas.**
- 3.6. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito da CREDORA poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

fiduciária do(s) imóvel(is) objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações, inclusive seguros.

- 3.7 Como alienante(s), em caráter fiduciário, o(s) DEVEDOR(ES/AS) declara(m) não estar(em) sujeito(s) à apresentação da CND-INSS, por não ser(em) contribuinte(s) desse órgão. Caso o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) não se inclua(m) na hipótese acima prevista, então apresentam, neste ato, a necessária Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS, que é anexada a uma via deste contrato e será encaminhada por ocasião do registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.**

**[somente vistar se não for(em) vinculados ao órgão supra citado]**

**VISTO DO(A/S) DEVEDOR(ES/AS): \_\_\_\_\_**

- 3.8. Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) possuidor(es) diretos e a CREDORA possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária.
- 3.9. A posse direta de que fica(m) investido(s) o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) manter-se-á enquanto estes se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se o(s) mesmo(s) a manter(em), conservar(em) e guardar(em) o(s) imóvel(is), pagar(em) pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) imóvel(is) ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo.
- 3.10. Se a CREDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) deverá(ão) reembolsá-lo dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.
- 3.11. A CREDORA reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições.
- 3.12. Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela CREDORA.
- 3.13. Na hipótese de a propriedade do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia se consolidar em nome da CREDORA, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do(s) imóvel(is) no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

- 3.14. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre o(s) imóvel(is) , aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência da CREDORA, e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste contrato.
- 3.15. No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CREDORA fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência do(a/s) DEVEDOR(ES/AS), o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do(a/s) DEVEDOR(ES/AS) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de empréstimo.
- 3.16. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) deverá(ão):
- a) apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do(s) imóvel(is) a favor do(s) mesmo(s);
  - b) informar o(s) seu(s) endereço(s) de correspondência atualizado(s), sempre que haja qualquer alteração.

**CAPÍTULO IV  
DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**

- 4.1. **A mora do(a/s) DEVEDOR(ES/AS) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:**
- a) **atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observados os critérios a seguir:**
    - a.1) **quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível do índice eleito neste contrato;**
    - a.2) **quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, de acordo com o índice de atualização contemplado neste contrato, utilizando-se, em relação a cada período de incidência, a última variação percentual disponível, ficando cerco, ainda, que havendo período representado por fração de mês se procederá, relativamente ao mesmo, com base no critério de atualização monetária previsto na letra "a.1", supra;**
  - b) **juros remuneratórios na mesma taxa prevista neste contrato e que integram o valor da prestação;**

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---



**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

**c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente;**

**d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente;**

**e) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial.**

4.2. Decorrida a carência de trinta (30) dias, conforme estabelecido no Artigo 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, contados do vencimento de cada prestação, a CREDORA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES/AS) que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros remuneratórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas.

4.3. A mora do(a/s) DEVEDOR(ES/AS) será comprovada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.

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

4.5. O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela CREDORA, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos DEVEDOR(ES/AS) ou por quem deva(m) receber a(s) intimação(ões);

c) as intimações serão feitas pessoalmente ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS), ou a seu(s) representante(s) legal(is)l ou a(aos) procurador(es) regularmente constituído(s);

c.1) quando, por duas vezes, o Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos ou por prepostos a eles credenciados houver procurado o(s) DEVEDOR(ES/AS) em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta,

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

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);

c.2) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação referida acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

- 4.6. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à CREDORA as importâncias recebidas, cabendo também ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) o pagamento das despesas de segunça e de intimação.
- 4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga por aquele(a/s) que são DEVEDOR(ES/AS) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.
- 4.7. Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à CREDORA ou a quem expressamente indicado na intimação.
- 4.8. 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.

**CAPÍTULO V  
DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

- 5.1 Uma vez consolidada a propriedade na pessoa da CREDORA ou de seus sucessores, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, no prazo de 30 dias, contados da consolidação da propriedade, deverá(ão) a CREDORA promover público leilão para a alienação do(s) imóvel(is), nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997.
- 5.1.1. Acaso componham a alienação fiduciária, dois ou mais imóveis, fica certo e ajustado entre as PARTES que:
- (i) Se os mesmos forem complementares entre si (unidade residencial/comercial e seus respectivos boxes de estacionamento), serão levados à venda em público leilão em bloco, de forma una; ou

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

- (ii) Caso contrário, tratando-se de imóveis que não sejam complementares entre si e, deste modo, tenham potencialidade para serem levados à venda separadamente, serão levados à venda em público leilão de forma separada, procedendo-se, então, para fins de análise e preenchimento das condições, regramentos e consequências da alienação fiduciária, da consolidação da propriedade e da alienação em público leilão, o rateio da Dívida Garantida e das despesas, proporcionalmente aos valores atribuídos pelas Partes, neste instrumento, para fins de público leilão, observado o quanto disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017, pois caso o valor dos imóveis convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos este último será o valor mínimo para efeito de venda dos imóveis no primeiro leilão.

5.1.2. Observar-se-á, após a consolidação da propriedade em nome da CREDORA, o quanto a seguir se explicita, afora os demais requisitos previstos em lei e neste contrato, em especial, mas não somente, se for o caso, o quanto disposto no item 5.1.1. supra:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA, devendo ser ofertado(s) o(s) imóvel(is) pelo(s) valor(es) para esse fim estabelecido(s) neste instrumento e indicado(s) no Campo 6 do Quadro Resumo, observado o quanto disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017, pois caso o valor dos imóveis convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos este último será o valor mínimo para efeito de venda do(s) imóvel(is) no primeiro leilão;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao estipulado na alínea “b”, supra, o(s) imóvel(is) será(ão) ofertado(s) em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, nos termos do § 1º do artigo 24 da Lei 9.514/2017, incluído pela Lei nº 13.465/2017, pelo valor da dívida e das despesas; acaso, na hipótese de que se cuida no item 5.1.1., ii, tenha algum ou alguns dos imóveis sido alienados em primeiro leilão, até o limite do valor da dívida e das despesas, o valor obtido com a venda do(s) mesmo(s) será imputado em pagamento das obrigações decorrentes deste contrato, considerando-se como valor da dívida e das despesas, para fins de oferta em 2º leilão, o saldo remanescente das mesmas, acrescido daquelas que se somarem após a realização do primeiro leilão, observando-se, ainda, se for o caso, o disposto no item 5.1.1., ii;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) imóvel(is) ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(is), não houver imprensa com circulação diária;
- d.1) as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes deste contrato, inclusive ao

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

endereço eletrônico, nos termos do § 2º-A do artigo 27 da Lei 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017.

e) após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) 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 9.514/1997, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) imóvel(is), inclusive custas e emolumentos.

f) a CREDORA, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do(s) imóvel(is) ao(s) licitante(s) vencedor(es).

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

a) valor do(s) imóvel(is) é(são) o(s) mencionado(s) no Quadro Resumo, observado o quanto disposto na parte final da alínea “b” no item 5.1.2. supra, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(s) DEVEDOR(ES/AS), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado(s) monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do empréstimo, a partir da presente data;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações vincendas e que se venceram antecipadamente em face do inadimplemento e da mora não purgada, as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da CREDORA e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;

b.2) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

b.3) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;

b.4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.5) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.6) taxa diária de ocupação, na forma prevista no item 5.8. abaixo, fixada 1% ao mês, *pro rata die*, sobre o valor do(s) imóvel(is) ou do valor utilizado pela Municipalidade como base de cálculo para a apuração do ITBI, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida incidirá e será exigível desde a data da alienação em público leilão até

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

a data em que a CREDORA ou seus sucessores seja imitido na posse do imóvel, de acordo com o art. 37-A da Lei n.º 9.514/97. Na hipótese de segundo leilão sem licitante vencedor, a cobrança da referida taxa será devida a partir da data deste leilão até a efetiva desocupação do imóvel pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS);

b.7) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CREDORA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS);

b.8) custeio dos reparos necessários à reposição do(s) imóvel(is) em idêntico estado ao que se encontra(m) nesta data, a menos que eles já o tenham devolvido em tais condições à CREDORA ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

b.9) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CREDORA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a/s) DEVEDOR(ES/AS);

b.10) despesas com a consolidação da propriedade em nome da CREDORA.

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros

c.1) os encargos e custas de intimação do(a/s) DEVEDOR(ES/AS);

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do(s) imóvel(is) ou da dívida e das despesas, o maior deles, será realizado segundo leilão; se superior, a CREDORA procederá na venda do(s) imóveis e, após pagas a dívida e as despesas, entregará ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada, observado, se for o caso, o disposto no item 5.1.2, c.

5.4. No segundo leilão:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e das despesas, hipótese em que, nos cinco (5) dias subseqüentes, ao integral e efetivo recebimento, a CREDORA entregará ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) a importância que sobrar, se houver, como adiante disciplinado;

b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante a CREDORA será considerada extinta e exonerado a CREDORA da obrigação de restituição ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) de qualquer quantia a que título for, não se havendo falar, igualmente, em qualquer indenização por benfeitorias;

b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CREDORA disponibilizará ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) termo de extinção da obrigação.

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

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

- 5.6. Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS), a CREDORA colocará a diferença à disposição do(s) mesmo(s), considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada nas contas correntes do(a/s) DEVEDOR(ES/AS), a critério da CREDORA.
- 5.7. A CREDORA manterá, em seus escritórios, à disposição do(s) DEVEDOR(ES/AS), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).
- 5.8. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) deverão restituir o(s) imóvel(is) no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, deixando-o(s) livre(s) e desimpedido(s) de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CREDORA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade mensal equivalente a 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre o valor do imóvel, como definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:
- a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;
  - b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.
- 5.9. A penalidade diária referida na cláusula 5.8 anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade.
- 5.10. Não ocorrendo a desocupação do(s) imóvel(is) no prazo e forma ajustados, a CREDORA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do(s) imóvel(is), quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES/AS) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA, ou o registro do contrato 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, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

**CAPÍTULO VI  
DA TRANSFERÊNCIA DA CCI**

- 6.1. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS), considerando os pressupostos do presente instrumento enunciados na cláusula 1.1, declara(m) expressamente que o crédito resultante do empréstimo ora obtido é representado pela Cédula de Crédito Imobiliário – CCI descrita e

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

caracterizada no Campo 9 do Quadro Resumo (“CCI”), cuja emissão e negociação independará, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de sua anuência ou notificação.

- 6.2. O CREDOR poderá ceder a CCI sem necessidade de anuência ou comunicação ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS), caso em que o cessionário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos conferidos por este CONTRATO, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada neste CONTRATO. O(A/S) DEVEDOR(ES/AS) desde já declara(m) sua ciência e anuência e compromete(m)-se a realizar o pagamento em benefício do respectivo cessionário diretamente.
- 6.3. O CREDOR poderá ser mandatário de cobrança dos valores devidos nos termos deste CONTRATO e respectiva entrega dos recursos financeiros que forem a ele pagos pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS). Entende-se por cobrança, no âmbito deste CONTRATO, o recebimento pelo CREDOR dos pagamentos efetuados pelo DEVEDOR(ES/AS) e/ou recebimento de pagamento por envio de duplicatas/títulos. Caso, seja por iniciativa do cessionário ou do CREDOR, este deixe de ser o mandatário de cobrança dos valores devidos no âmbito deste CONTRATO, o cessionário deverá assumir diretamente a cobrança, por si ou através de prepostos que vier a constituir, e deverá notificar imediatamente o(a/s) DEVEDOR(ES/AS), que se compromete(m) a assinar todos os documentos que se fizerem necessários para a operacionalização da nova estrutura de cobrança.
- 6.4. Na hipótese de transferência da CCI, o titular da CCI ficará automaticamente sub-rogado em todos os direitos e garantias representados pela CCI, independentemente de qualquer formalidade, passando a ter acesso livre e direto, por si ou por meio de mandatários devidamente constituídos, incluindo o CREDOR, a todas as informações relacionadas à operação e respectivas garantias, a exemplo de duplicatas e/ou direitos creditórios e/ou quaisquer outras garantias eventualmente constituídas, através de relatórios e/ou arquivos magnéticos contendo os dados gerados pelo sistema da carteira de cobrança, bem como movimentação da(s) conta(s) mencionada(s) no(s) instrumento(s) de garantia(s), através de extratos gerados em sistema próprio, reconhecendo o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) que o cessionário da CCI possui o inequívoco direito de verificar o adimplemento das obrigações assumidas nos termos deste CONTRATO, motivo pelo qual, da mesma forma, estará automaticamente sub-rogado para o exercício da autorização prevista abaixo, outorgada originalmente em favor do CREDOR.

**CAPÍTULO VII  
DA CONTA DA OPERAÇÃO**

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

- 7.1. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) autoriza(m) o CREDOR a abrir a Conta da Operação, na qual o CREDOR efetuará a liberação do valor do empréstimo, deduzidos os valores do IOF, conforme especificado neste Campo 3 deste CONTRATO.
- 7.2. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS), nomeiam, neste ato, a sociedade indicada no Anexo II como custodiante da Conta da Operação (“CUSTODIANTE DA CONTA”), autorizando-a a movimentar os recursos depositados na referida Conta da Operação nos termos previstos neste CONTRATO, especialmente o quanto especificado neste Capítulo.
- 7.2.1. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a manter a nomeação da CUSTODIANTE DA CONTA nos termos da Cláusula 7.2, acima, até a data em que inexistir saldo disponível na Conta da Operação.
- 7.2.2. A abertura, a manutenção e a custódia da Conta da Operação não acarretará o pagamento de qualquer tarifa, taxa ou qualquer custo adicional a(o/s) DEVEDOR(ES/AS).
- 7.3. O valor líquido do empréstimo a ser liberado pelo CREDOR na Conta da Operação será prioritariamente destinado, na seguinte ordem, para:
- a) Pagamento das TARIFAS através de débito em conta, conforme indicado no Campo 3;
  - b) Pagamento do SALDO DEVEDOR DO IMÓVEL, se aplicável, conforme indicado no Campo 3, caso não tenham sido pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) nesta data, mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, diretamente ao respectivo credor;
  - c) Pagamento das DESPESAS DE REGISTRO a serem efetuadas, mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, diretamente para o Cartório de Registro de Imóveis mencionado no Campo 5;
  - d) Pagamento das dívidas descritas no subitem 3 do Campo 8, se aplicável, mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, diretamente aos respectivos credores e/ou na(s) conta(s) corrente(s) de titularidade do(a/s) DEVEDOR(ES/AS) no caso de pagamento de cheque especial ou solicitação da instituição credora; e
  - e) Transferência eletrônica disponível (“TED”) de eventual saldo existente na Conta da Operação para conta corrente descrita no Anexo II deste CONTRATO de titularidade e livre movimentação do(a/s) DEVEDOR(ES/AS).
- 7.3.1. O valor descrito no item “c” da Cláusula 7.3 acima é estimado e somente será confirmado após a análise do CONTRATO 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(a/s) DEVEDOR(ES/AS) concorda(m) e autoriza(m), desde já, a CUSTODIANTE DA CONTA a efetuar o pagamento dos

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---



**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

respectivos emolumentos cartorários com os valores disponíveis na Conta da Operação, até o limite informado pelo Cartório de Registro de Imóveis e ainda que superior ao valor mencionado no Campo 3 deste CONTRATO.

- 7.3.2. Com relação ao valor descrito nos itens “b” e “d” da Cláusula 7.3 acima, o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) concorda(m) e autoriza(m), desde já, a CUSTODIANTE DA CONTA a efetuar o pagamento em valor superior aos estimados no Campo 3 e no subitem 3 do Campo 8, respectivamente, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor estimado e indicado nos referidos itens, 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.
- 7.3.3. Caso os valores efetivamente devidos em razão dos itens “b”, “c” e “d” da Cláusula 7.3 acima sejam inferiores aos inicialmente previstos, independente da variação, o seu pagamento está autorizado.
- 7.3.4. Caso os credores dos valores mencionados nos itens “b”, “c” e “d” da Cláusula 7.3 não aceitem o pagamento mediante transferência bancária ou pagamento de boleto, o CREDOR ou seu cessionário 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.
- 7.4. A CUSTODIANTE DA CONTA 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 7.3 acima.

**CAPÍTULO VIII  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

8. O CREDOR fica autorizado a realizar compensação, na forma do artigo 368 do Código Civil Brasileiro, entre qualquer débito do(a/s) DEVEDOR(ES/AS), oriundo deste CONTRATO, com qualquer crédito que o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) tenha(m) ou venha(m) a ter perante o CREDOR, seja o crédito representado por importâncias em dinheiro ou títulos e valores mobiliários, de qualquer natureza ou espécie. A aludida compensação poderá ser efetuada independentemente de qualquer notificação, comunicação ou interpelação judicial, mediante simples lançamento contábil, tanto na hipótese de vencimento ordinário como antecipado de qualquer obrigação do(a/s) DEVEDOR(ES/AS). Poderá o CREDOR, ainda, reter, compensar ou aplicar quaisquer garantias ou valores de qualquer natureza, que tenha ou venha a ter em seu poder, a qualquer título, pertencentes ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) no pagamento de qualquer importância devida, de qualquer origem, ao CREDOR e/ou às Afiliadas do CREDOR, podendo o CREDOR também utilizar esses valores e/ou produto da

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

realização das garantias para amortização ou liquidação de quaisquer outros débitos dos(as) DEVEDOR(ES/AS) perante o CREDOR ou perante as Afiliadas do CREDOR, independentemente de prévio aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

- a. A CCI poderá servir de lastro para a realização da operação de securitização, mediante comunicação formal ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS) (“**Operação de Securitização**”), na forma do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, com o que o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) desde já concorda(m) expressamente, mediante formalização do respectivo contrato de cessão de créditos (“**Contrato de Cessão**”).
- b. As disposições das cláusulas 6.1 são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio, sendo compreendidas e aceitas pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS).
- c. O(A/S) DEVEDOR(ES/AS) autorizam o CREDOR a fornecer à securitizadora e à B3, no âmbito da Operação de Securitização, todas as informações relativas aos créditos imobiliários decorrentes deste CONTRATO e representados pela CCI, seus anexos e contratos acessórios, bem como todas as informações que o CREDOR tenha a respeito do(a/s) DEVEDOR(ES/AS) e que sejam relevantes para a avaliação do risco de crédito do(a/s) DEVEDOR(ES/AS) durante o prazo deste CONTRATO. Adicionalmente, fica o CREDOR, desde já, autorizado pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS) a divulgar e encaminhar documentos e informações relativos a este CONTRATO, durante o prazo de vigência deste CONTRATO, a qualquer outra parte relacionada à Operação de Securitização, conforme seja estritamente necessário para cumprimento da legislação aplicável ou para atendimento de solicitação formulada pelos órgãos reguladores competentes.
- d. As comunicações e notificações eletrônicas transmitidas por meio da plataforma eletrônica do CREDOR ou endereçadas ao e-mail do DEVEDOR informado ao CREDOR serão válidas para todos os fins de direito, e considerar-se-ão recebidas na data de seu envio.
- e. O(A/S) DEVEDOR(ES/AS), neste ato, anui com a formalização deste CONTRATO por meio de todas as formas em direito admitidas, incluindo meios eletrônicos e digitais como válidos e plenamente eficazes, ainda que seja estabelecida assinatura e aceitação ou certificação fora dos padrões ICP – Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.
- f. A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

- g. O disposto na cláusula anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
- h. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.
- i. As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Serviço de Registro de Imóveis competente.
- j. **Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos:**
- a) **se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) faltarem ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, ou de qualquer outra quantia por eles devida em decorrência do presente contrato;**
  - b) **em caso da falência, concordata, concurso de credores ou insolvência do(a/s) DEVEDOR(ES/AS);**
  - c) **se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do(s) imóvel(is);**
  - d) **se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento;**
  - e) **se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a/s) DEVEDOR(ES/AS), de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for.**
  - f) **se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória relativamente a qualquer dos imóveis.**
  - g) **se o(a/s) DEVEDOR(ES/AS) não mantiver(em) o(s) imóvel(is) em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizarem, sem o prévio e expresso consentimento da CREDORA, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia; e,**
  - h) **se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato.**
- k. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial do(s) imóvel(is), a CREDORA será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

1. Se, no dia de seu recebimento pela CREDORA, a justa e prévia indenização for:
- a) superior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato, para fins do leilão público ou extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS);
  - b) inferior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato, para fins do leilão público ou extrajudicial, a mesma será considerada extinta perante a CREDORA e exonerado ficará a CREDORA da obrigação de restituição de qualquer quantia a que título for ao(a/s) DEVEDOR(ES/AS), ficando certo, nesta hipótese, que se houver outros imóveis compondo a alienação fiduciária, poderá a CREDORA buscar através dos mesmos a satisfação do valor da dívida ainda remanescente.
- m. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) se obriga(m) a comunicar à CREDORA qualquer mudança de estado civil ou endereço.
- n. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) responde(m) por todas despesas decorrentes do presente negócio, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à CREDORA.
- o. As PARTES envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste contrato, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação. Fica eleito, para dirimir qualquer conflito, com renúncia a qualquer outro, o foro da situação do(s) imóvel(is) objeto da alienação fiduciária, ficando certo que se dois ou mais forem os mesmos, considerar-se-á o da situação daquele imóvel de maior valor, nos termos atribuídos e definidos pelas Partes neste instrumento.
- p. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS), em caráter irrevogável, e como condição do negócio, na forma o artigo 684, do Código Civil Brasileiro, nomeia(m) e constitui(em) a CREDORA sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, para, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s) onde mais for necessário, constituir advogados com a cláusula “ad judicium”, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) constitui(em) também a CREDORA sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais,

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, tudo relacionado com o presente instrumento e com a Alienação Fiduciária nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investidas, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber 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 deste mandato.

- q. A outorga da procuração conforme acima não importa na obrigatoriedade da CREDORA exercer os poderes correspondentes.
- r. Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.
- s. **O(A/s) DEVEDOR(ES/AS) declara(m), sob as penas da Lei, que:**
- a) **leu(ram) o presente contrato previamente, não restando nenhuma dúvida sobre qualquer de suas cláusulas, tendo recebido uma via eletrônica;**
  - b) **são verdadeiras as informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;**
  - c) **o valor do Empréstimo ora contratado será utilizado em benefício familiar, e que ofereceram o imóvel descrito no QUADRO RESUMO, em garantia, de livre e espontânea vontade, conhecendo todas as implicações de referido ato, inclusive notadamente as previstas na Lei 8.009/90 (Bem de Família);**
  - d) **a nomeação da Instituição Custodiante no Quadro Resumo deste instrumento é feita única e exclusivamente para atendimento das disposições do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004. Tal nomeação decorre desta obrigatoriedade legal por conta da emissão de Cédula de Crédito Imobiliária escritural feita neste instrumento;**
  - e) **a Instituição Custodiante será apenas responsável pela custódia e registro da Cédula de Crédito Imobiliário e não figurará, em qualquer hipótese, como credora do empréstimo imobiliário decorrente deste instrumento, não tendo portanto qualquer responsabilidade ou obrigação decorrente do empréstimo ora contratado;**
  - f) **toda e qualquer negociação, pagamento e quitação das parcelas e/ou saldo devedor deste empréstimo devem ser tratados diretamente com a CREDORA ou quem eventual cessionário, sendo a Instituição Custodiante parte estranha à relação creditícia oriunda deste instrumento; e**
  - g) **tomou ciência prévia do custo efetivo total (CET) da operação contratada.**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

**CAPÍTULO IX  
DA EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

9. Neste ato, a CREDORA emite, sob a forma escritural, a presente CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI, representativa do crédito imobiliário que lhe decorre do presente instrumento, com as características discriminadas no Campo 9 do Quadro Resumo, devidamente custodiada por Agente Custodiante também indicado naquele referido campo.

XX  
XX  
XX  
XX

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE
----------------------------

REFIN – SFI
-------------

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

SÃO PAULO, 04 DE JULHO 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

**DEVEDORA FIDUCIANTE:**

**AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Representada por:

Henrique Pinto Echenique/CPF: 250.516.978-01

**DEVEDOR SOLIDÁRIO:**

**HENRIQUE PINTO ECHENIQUE / CPF: 250.516.978-01**

**CÔNJUGE ANUENTE:**

**SILMARA MATIAS ECHENIQUE/CPF: 364.837.278-52**

**TESTEMUNHAS:**

Henrique Cesar Pedroso Scipellitti / CPF: 344.623.808-51

Gustavo Luis Ciuffa Bertanha / CPF: 445.691.448-37

RUBRICA DAS PARTES
--------------------

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física
---

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**ANEXO I**

**AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., HENRIQUE PINTO ECHENIQUE e SILMARA MATIAS ECHENIQUE**, DEVIDAMENTE QUALIFICADO(S) NO CAMPO 2 DO QUADRO RESUMO, 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 **3,59%**.

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:

(☐) SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (☒) TP - TABELA PRICE

SÃO PAULO, 04 DE JULHO DE 2022.

DEVEDORA FIDUCIANTE: \_\_\_\_\_  
**AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

DEVEDOR SOLIDÁRIO: \_\_\_\_\_  
**HENRIQUE PINTO ECHENIQUE**

CÔNJUGE ANUENTE: \_\_\_\_\_  
**SILMARA MATIAS ECHENIQUE**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física



**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**ANEXO II**

**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: AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**CNPJ: 13.379.429/0001-83**

**BANCO: ITAÚ**

**C/C: 12.522-4**

**AGÊNCIA: 1011**

**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 30 de novembro 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, 04 DE JULHO DE 2022.

DEVEDORA FIDUCIANTE: \_\_\_\_\_  
**AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

DEVEDOR SOLIDÁRIO: \_\_\_\_\_  
**HENRIQUE PINTO ECHENIQUE**

CÔNJUGE ANUENTE: \_\_\_\_\_  
**SILMARA MATIAS ECHENIQUE**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**ANEXO III**

**Modelo de Termo de Consentimento Para Tratamento de Dados Pessoais**

**AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., HENRIQUE PINTO ECHENIQUE e SILMARA MATIAS ECHENIQUE**, devidamente qualificado(s) no campo 2 do quadro resumo, declara(m), para os devidos fins, que tem ciência e autoriza(m) que os dados pessoais sejam objeto de tratamento pela CREDORA, para a finalidade descrita abaixo, bem como autorizo que a **PONTTE SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.296.599/0001-01 (“PONTTE” e em conjunto com a CREDORA, os “CONTROLADORES”), compartilhe meus dados pessoais com a CREDORA, conforme descritivo abaixo:

**Finalidade do Tratamento:** coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, ou extração dos dados transmitidos pelo Parceiro ou pelo titular dos dados para armazenamento de informações nas Plataformas, produção de relatórios gerenciais, de desempenho, posições de investimento e consolidação de carteira de ativos.

**Forma de Tratamento:** coleta, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, processamento, armazenamento, avaliação e controle da informação e extração dos dados pessoais.

**Duração do Tratamento:** a partir desta data até que o consentimento seja revogado.

**Identificação dos Controladores:** QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35, e PONTTE SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.296.599/0001-01.

**Informações de contato dos Controladores:**

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Email: [qiajuda@qitech.com.br](mailto:qiajuda@qitech.com.br)

Telefone: (11) 3522-1301

PONTTE SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.

Email: [faz@pontte.com.br](mailto:faz@pontte.com.br)

Telefone: (11) 4550-1790

**Uso compartilhado dos Dados Pessoais:** os Controladores farão uso e tratamento dos dados de forma compartilhada com o objetivo de facilitar a prestação dos serviços de assessoria em investimentos em benefício do cliente acima qualificado e facilitar seu acesso a suas posições de investimentos de forma consolidada e concentrada em uma única plataforma.

**Responsabilidades dos agentes que realizarão o Tratamento:** Os Controladores são responsáveis pela manutenção do sigilo dos dados pessoais bem como deverão interromper o tratamento em caso de revogação do consentimento ora fornecido.

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

Declaro(amos), ainda, que:

- a) fui informado pela PONTTE e/ou pela CREDORA de forma clara acerca da necessidade de tratamento dos meus dados pessoais o qual é realizado em meu benefício e conforme os objetivos acima descritos;
- b) tenho ciência que o presente consentimento poderá ser revogado mediante comunicação escrita enviada para os canais de comunicação descritos acima; e
- c) na qualidade de titular dos dados pessoais, tenho o direito a obter dos Controladores, a qualquer momento e mediante requisição:

I - confirmação da existência de tratamento;

II - acesso aos dados;

III - correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;

IV - anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto na legislação aplicável;

V - portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa e observados os segredos comercial e industrial, de acordo com a regulamentação do órgão controlador;

VI - eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular, exceto nas hipóteses previstas na legislação aplicável;

VII - informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados;

VIII - informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa;

e

IX - revogação do consentimento.

Por fim, o expressamente concordo com a formalização desta autorização por meio de todas as formas em direito admitidas, incluindo meios eletrônicos e digitais como válidos e plenamente eficazes, ainda que seja estabelecida assinatura e aceitação eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP – Brasil, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

SÃO PAULO, 04 DE JULHO DE 2022.

DEVEDORA FIDUCIANTE: \_\_\_\_\_

**AGAPEE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

DEVEDOR SOLIDÁRIO: \_\_\_\_\_

**HENRIQUE PINTO ECHENIQUE**

CÔNJUGE ANUENTE: \_\_\_\_\_

**SILMARA MATIAS ECHENIQUE**

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física

**CONTRATO DE EMPRÉSTIMO (MÚTUO) E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA  
COM EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**

CONTRATO Nº 0001145529/APE

REFIN – SFI

**ANEXO IV**


**IMÓVEL:**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP**

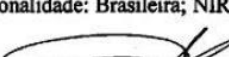
Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 14.525

IMÓVEL: Uma área de terras com seis alqueires, vinte e seis litros e duzentos e cinquenta e seis metros quadrados, situado no bairro de Campo ou Maracanã, município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, no lugar denominado "Sítio do Campo", zona rural, confrontando no seu todo com Martinho Soares ou sucs., com o Sítio denominado "Manoel Soares", com Francisco Luiz Conceição; com Benedito Alves da Silva ou sucs e outros. Incra nº 633.046.002.291. Neste imóvel existe um prédio residencial. PROPRIETÁRIO: JOÃO ROMERA GARCIA, brasileiro, sua mulher FRANCISCA GARCIA SANCHES ROMERA, espanhola, proprietários residentes e domiciliados na Capital, à Rua Chamanta, 809. Título Aquisitivo nº 22.380. Atibaia 8 de agosto de 1.979. O Esc. Autº.,  JOÃO DE AMARANTE LEITE

Av.07/14.525 – Protocolo n. 235.529 de 02/12/2010 - reap. em 27/12/2010 - CADASTRO NO INCRA - O imóvel aqui matriculado, está cadastrado no INCRA sob nº 633.046.002.291-8 – Denominação: Sítio da Vovó; Classificação: Pequena Propriedade; Indicações para localização: Estr. Paulista Jarinu KM 09; Município: Jarinu; Área Total: 22,6000 ha; Módulo Rural: 11,2162 ha; Número de módulos Rurais: 1,48; Módulo Fiscal:

12,0000 ha; Número de Módulos Fiscais: 1,8800; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000 ha; Detentor: Orlando Moschini; Nacionalidade: Brasileira; NIRF n.6.226.007-3. Atibaia, 07 de janeiro de 2011. O Escrevente, 

RUBRICA DAS PARTES

Contrato de Empréstimo (Mútuo) com Alienação Fiduciária – Pessoa Física