



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA – Art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - Lei nº 9514/97

CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinados e identificados, doravante denominado simplesmente **Itaú**.

### **VENDEDOR(ES) doravante denominados simplesmente VENDEDOR**

**NILZETE CONDACK RODRIGUES**, brasileira, divorciada, não mantendo união estável, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 06.087.573-9-DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob nº 026.329.707-17, residente e domiciliada em Nova Friburgo/RJ, na Rua Francisco Luis Fernandes, nº 112, Fundos, Conselheiro Paulino.

### **COMPRADOR(ES) doravante denominados simplesmente COMPRADOR**

**ANDERSON RODRIGUES DA ROSA**, brasileiro, divorciado, não mantendo união estável, empresário, portador da cédula de identidade CNH nº 02175269020-DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob nº 095.918.317-57, endereço eletrônico e-mail condackrosa@hotmail.com, residente e domiciliado em Nova Friburgo/RJ, na Rua Waldemar Dias de Moraes, nº 58, Conselheiro Paulino.

### **QUADRO RESUMO:**

#### **1 - IMÓVEL(EIS) doravante denominados simplesmente IMÓVEL**

**LOJA DE Nº 06**, situada à Rua Irmã Faustina, nº 572, zona urbana, do distrito, município e comarca de Rio das Ostras/RJ, com a fração ideal de 04,14%, com direito a uma vaga destinada a estacionamento, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 28672, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

O referido imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 01.5.125.0422.006 e foi havido pela Vendedora, conforme Escritura Pública de venda e compra lavrada no Cartório do 1º Ofício de Nova Friburgo/RJ, no Livro nº 614, fls. 085/088, ato 614, em 10/01/2022, registrada sob nº 2, na já citada matrícula nº 28672, do Serviço Registral e Notarial do Ofício Único de Rio das Ostras/RJ.

#### **2 - PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL**

Apartamento / Casa / Imóvel Comercial R\$ 250.000,00

Valor Total R\$ 250.000,00

#### **3 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL**

A - Recursos próprios R\$ 75.000,00

B - Recursos do FGTS R\$ 0,00

C - Recursos do financiamento R\$ 175.000,00

#### **4 - FINANCIAMENTO**

A – Valor destinado ao pagamento do preço de venda do Imóvel: R\$ 175.000,00

B – Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 0,00

C – Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 175.000,00

#### **5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**

A - Taxa efetiva anual de juros 15,40%

A.1 - Taxa nominal anual de juros 14,4092%

A.2 - Taxa efetiva anual de juros com benefício 14.8000%

A.3 - Taxa nominal anual de juros com benefício 13.8818%

B - Taxa efetiva mensal de juros 1,2008%

B.1 - Taxa nominal mensal de juros 1,1281%

B.2 - Taxa efetiva mensal de juros com benefício 1.1568%

B.3 - Taxa nominal mensal de juros com benefício 1.1568%

C - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) – Imóvel Comercial - R\$ 5.782,26



Itaú Unibanco S.A.

CONTRATO Nº 10300356006

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

D - Prazo de amortização (número de prestações) 240 meses  
 E - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante  
 F - Periodicidade de atualização da prestação - Mensal  
 G - Data vencimento da primeira prestação 27/12/2025  
 H - Data vencimento da última prestação 27/11/2045  
 I - Modo de pagamento das prestações mensais: débito em conta  
 J - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 16.1100%  
 J.1 - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros com benefício: 16.1100%  
 K - Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 1.2500%  
 K.1 - Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros com benefício 1.2500%  
 L - Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.300,00.

**6 - VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA R\$ 2.823,17**

A - Valor da amortização do saldo devedor R\$ 729,16  
 B - Valor dos juros R\$ 2.024,43  
 C - Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 55,73  
 D - Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 13,85  
 E - Tarifa de Administração do Contrato R\$ 0,00

**7 - VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR: R\$ 175.000,00**

Nome	CPF / CNPJ	Cód. Banco	Agência	Conta	Percentual
<b>NILZETE CONDAK RODRIGUES</b>	026.329.707-17	104	4119-	0012113-6	100.00%

**8 - VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR:**

R\$ 0,00 | Cód. Banco: 341 | Agência: 7818- | Conta: 06310-4

☒ Declaro que li e concordo com as condições do financiamento. Autorizo o débito dos valores devidos de forma total ou parcial na(s) conta(s) corrente, poupança, salário e/ou pagamento indicada(s), na data de vencimento ou após o vencimento, podendo ser utilizado o limite da conta, evitando atrasos no pagamento. Em caso de alteração da numeração, categoria ou segmento da(s) conta(s) autorizada(s), os débitos autorizados serão mantidos, nas mesmas condições aprovadas.

☒ Declaro que li e concordo com as condições do financiamento. Autorizo o débito do valor total da tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia na(s) conta(s) corrente, poupança, salário e/ou pagamento indicada(s), na data de vencimento ou após o vencimento, podendo ser utilizado o limite da conta, evitando atrasos no pagamento. Em caso de alteração da numeração, categoria ou segmento da(s) conta(s) autorizada(s), os débitos autorizados serão mantidos, nas mesmas condições aprovadas.

**9 - VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO INTERVENIENTE QUITANTE: R\$ 0,00**
**10 - SEGURO HABITACIONAL**

A - Seguradora: ITAU SEGUROS S.A.  
 B - ANDERSON RODRIGUES DA ROSA - 100.00% |  
 C - Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH: 4.2928%

**Assinale a Seguradora de sua preferência:**

Proposta nº 15700170



Itaú Unibanco S.A.

CONTRATO Nº 10300356006

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**☒ **Itaú Seguros S.A - CNPJ 61.557.039/0001-07**

Endereço: Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100

São Paulo, SP

[www.itaui.com.br](http://www.itaui.com.br)

Corretora: Itaú Corretora de Seguros S.A.

CNPJ 43.644.285/0001-06- Registro SUSEP

20.203503-3

Processo Susep:15414.004565/2011-32

☐ **Tokio Marine - CNPJ33.164.021/0001-00**

Endereço: Rua Sampaio Viana, 44

São Paulo, SP

[www.tokiomarine.com.br](http://www.tokiomarine.com.br)

Corretora: Itaú Corretora de Seguros S.A.

CNPJ 43.644.285/0001-06- Registro SUSEP

20.203503-3

Processo Susep:15414.005077/2005-02

☒ **O Comprador declara que lhe foi oferecida, em instrumento apartado, mais de uma opção de contratação dos seguros previstos nesta cláusula, além da opção de o Comprador escolher, a seu exclusivo critério, outra seguradora de sua preferência. Declara ainda, que tem ciência sobre seu direito de ter acesso, previamente à contratação, às condições contratuais do seguro.**

**11 - ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI**

**12 - PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias**

**13 - VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO**

Apartamento/Casa/Imóvel Comercial descrito no item 1 acima R\$ 250.000,00

Estas são as condições gerais da Venda e Compra de Bem Imóvel e do Financiamento com garantia solicitado e contratado pelo **Comprador**, que deverá ler atentamente estas condições gerais, que serão aplicáveis durante todo o período do Contrato.

**14. VENDA E COMPRA** – O **Vendedor**, na condição de legítimo proprietário e possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais, quite de impostos, taxas e despesas condominiais do Imóvel descrito no item 1, vende-os ao **Comprador** pelo preço e forma de pagamento indicados nos itens 2 e 3, sendo que o valor indicado no item 3-C é pago por meio de financiamento concedido pelo **Itaú** ao **Comprador** na forma deste Contrato. Caso o **Comprador** opte por utilizar recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para pagar o preço de venda, o valor eventualmente utilizado estará indicado no item 3-B.

**14.1 O Vendedor** concede ao **Comprador** plena e irrevogável quitação do preço de venda do Imóvel, para nada mais reclamar a qualquer tempo, e transfere, neste ato, ao **Comprador** a posse, o domínio e os direitos de ação que exerce sobre o Imóvel, e se obriga, por si, seus herdeiros e sucessores, a manter essa venda firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos.

**14.2 O Itaú** pagará o valor indicado no item 7 ao **Vendedor** por meio de crédito na conta indicada no mesmo item após a recepção deste Contrato registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do Imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída. O valor será liberado ao Vendedor nos seguintes prazos: i) em até 03 (três) dias úteis contados da recepção pelo Itaú dos documentos acima elencados, na hipótese do presente contrato ter sido emitido de forma eletrônica e registrado junto ao Cartório de Imóveis também por meio eletrônico pelo próprio Itaú ou ii) em até 10 (dez) dias úteis contados da recepção pelo Itaú dos documentos acima elencados, na hipótese do presente contrato ter sido emitido de forma física, impressa e registrado junto ao Cartório de Imóveis também por meio físico pelo Vendedor

Proposta nº 15700170



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

e/ou Comprador. A forma de emissão do contrato, será definida pelo Itaú, a seu exclusivo critério e para facilitar o processo de contratação do financiamento imobiliário. O valor a ser liberado ao vendedor será acrescido de remuneração equivalente a dos depósitos de poupança desde a data de assinatura do Contrato até a data da liberação, líquida dos tributos incidentes. Em caso de utilização dos recursos do FGTS, os valores a serem liberados ao Vendedor serão acrescidos da remuneração estipulada pela Caixa Econômica Federal, como Agente Operadora do FGTS.

**Atenção:** O contrato registrado e a matrícula atualizada, necessários para o pagamento ao Vendedor, deverão ser entregues ao Itaú em até 45 dias a contar da emissão deste Contrato, sob pena de resolução (cancelamento) do mesmo, mediante comunicação, extinguindo-se todas as relações jurídicas dele decorrentes. Neste caso, o Itaú não liberará os valores ao Vendedor e, se for o caso, ao Comprador.

**14.3** Até a data de assinatura deste Contrato, o **Vendedor** responsabiliza-se expressamente por eventuais débitos de impostos, taxas, despesas condominiais e outros encargos incidentes sobre o Imóvel. Após essa data, tal responsabilidade será exclusivamente do **Comprador**. **Vendedor** e **Comprador** isentam o **Itaú** de qualquer responsabilidade pelos débitos mencionados nesta cláusula.

**14.4** O **Itaú**, a seu exclusivo critério e para facilitar o processo de contratação do financiamento imobiliário, poderá realizar a liberação dos recursos, indicados no item 7 do Quadro Resumo, mediante apresentação, pelo Comprador, do protocolo emitido pelo Cartório comprovando a prenotação da garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel indicado no item 1 do Quadro Resumo.

**Atenção:** O **Comprador** será previamente comunicado pelo Itaú, na hipótese deste Financiamento Imobiliário atender aos critérios de elegibilidade para liberação dos recursos, indicados no item 7 do Quadro Resumo, mediante apresentação do protocolo emitido pelo Cartório.

**14.4.1** O **Comprador** declara que está ciente e se obriga a promover, às suas expensas, o registro do presente instrumento, ainda que os recursos sejam liberados mediante apresentação do protocolo, sob pena de vencimento antecipado das obrigações.

**15. CERTIDÕES** – O **Comprador** e o **Vendedor**, de comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão de Inteiro Teor da Matrícula. **No entanto, se exigido pela legislação Estadual, tais certidões deverão ser apresentadas ao Serviço de Registro de Imóveis no momento do registro deste Contrato.** Se o **Comprador** e/ou o **Vendedor** forem pessoas jurídicas e não estiverem dispensados de apresentar a **Certidão de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, deverão apresentá-la, por ocasião do registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis.

**15.1** As partes envolvidas declaram que possuem ciência das possibilidades de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei nº 12.440/2011, em consonância com a Recomendação nº 3 de 15/03/2012 do E. Conselho Nacional de Justiça.

**16. FINANCIAMENTO** – Por solicitação do **Comprador**, o **Itaú** concede a ele um financiamento imobiliário, no valor e prazo informados nos itens 4.C e 5.D. Caso o **Comprador** opte por financiar as despesas acessórias indicadas no item 4.B, estas serão incorporadas ao financiamento e irão compor o valor total do financiamento (saldo devedor). Nessa situação, o montante estimado de custos cartorários e ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos), indicado no item 4.B, que forem pagos pelo **Comprador**, serão creditados na conta indicada no item 8 no prazo estabelecido na cláusula 14.2 após a recepção pelo **Itaú** do Contrato registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do Imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

**Importante:** No momento do registro do Contrato no Serviço de Registro de Imóveis, o Comprador deverá apresentar a guia de recolhimento do ITBI paga. Em caso de atraso no recolhimento do ITBI, o Comprador arcará com a multa e juros moratórios decorrentes deste atraso. Além disso, caso o Imóvel tenha destinação comercial, será debitada da conta indicada no item 8 o Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, no valor indicado no item 5.C.

**17. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA** – O saldo devedor do financiamento será reajustado mensalmente, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação da TR (Taxa Referencial), que tenham data de aniversário nesse dia.

**Atenção:** Caso a TR (Taxa Referencial) não seja mais utilizada como o critério de cálculo de atualização dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), será adotado o novo critério de atualização dos saldos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). Em caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), será adotado o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal.

**18. PRESTAÇÕES MENSAIS** – O pagamento do financiamento será realizado em prestações mensais que, a cada mês, incluirão os componentes indicados no item 6 e serão calculadas conforme o sistema de amortização indicado no item 5.E. O sistema de amortização é a forma como será calculado o valor das prestações mensais. O valor de cada cota de amortização do saldo devedor (parte do montante financiado), que reduz o montante total do saldo devedor, irá variar a cada mês, já que, na data de vencimento da prestação, o saldo devedor será reajustado nos termos do item 17 e dividido pelo número de prestações faltantes.

**Atenção:** o valor total da prestação na data de assinatura do Contrato, indicado no item 6, corresponde a uma estimativa de valor, já que o valor efetivamente devido dependerá da atualização monetária sobre o saldo devedor, conforme item 17.

**18.1** A taxa efetiva mensal de juros deste Contrato é a prevista no item 5-B e, a cada vencimento da prestação mensal, será aplicada sobre o valor do saldo devedor do financiamento, devidamente atualizado e antes da redução do valor da cota de amortização.

**18.2** Caso o sistema de amortização escolhido pelo **Comprador**, indicado no item 5.E, seja o Sistema de Amortização Constante ("SAC"), o valor da prestação mensal diminui a cada mês, já que mensalmente é amortizado um percentual fixo do saldo devedor e as taxas de juros são reduzidas a cada prestação.

**18.3** Por outro lado, caso o **Comprador** tenha optado pelo sistema de amortização denominado "Mix", a prestação mensal começa com valor mais alto nos primeiros 36 meses, mantendo-se constante, e fica menor a partir do 37º mês, momento em que serão calculadas conforme o sistema de amortização SAC, acima referido.

**18.4** O **Comprador** declara estar ciente de que o vencimento da primeira prestação devida ao Itaú em consequência do financiamento ora contratado, ocorrerá em 30 (trinta) dias após a data de emissão do presente instrumento, conforme indicado no item 5-G do Quadro Resumo, independentemente da data de registro do Contrato nos termos do item 14.2.

**18.5** Ao contratar este Financiamento, o **Comprador** escolheu realizar o pagamento das prestações mensais mediante débito em conta corrente, indicada no Quadro Resumo, e a contratação do Seguro Habitacional com uma das apólices coletivas na qual o **Itaú** consta como estipulante. Na oportunidade da contratação, foram oferecidas ao **Comprador** diferentes seguradoras que ofereciam essa apólice.

**18.5.1** Pela manutenção do pagamento das prestações mensais mediante débito em conta corrente e pela contratação do Seguro Habitacional mencionados no item 18.5, o **Comprador** receberá a Taxa de Juros com Benefício indicada nos itens 5.A.2 e 5.B.2.

**18.5.2** O **Comprador** perderá o direito à Taxa de Juros com Benefício, indicadas nos itens 5.A.2 e 5.B.2 do Quadro Resumo, na hipótese de (i) deixar de efetuar o pagamento das prestações mensais



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

por débito em conta corrente mantida no **Itaú**; ou (ii) solicitar a substituição do seguro habitacional mediante a apresentação de apólice de seguradora na qual o **Itaú** não seja estipulante da apólice coletiva.

**18.5.3** Se o **Comprador** perder o direito à Taxa de Juros com Benefício, a taxa de juros deste Contrato será a prevista nos itens 5.A e 5.B do Quadro Resumo. Assim, a cada vencimento da prestação mensal, será aplicada a Taxa Efetiva sobre o saldo devedor do financiamento, devidamente atualizado e antes da redução do valor da cota de amortização.

**18.5.4.** Além das situações previstas na cláusula 18.5.2 acima, o **Comprador**, se colaborador do **Itaú**, também perderá o direito à Taxa de Juros com Benefício, indicada nos itens 5.A.2 e 5.B.2 do Quadro Resumo, se perder o vínculo empregatício existente nesta data com o **Itaú**.

**18.5.5** Uma vez cancelada a Taxa de Juros com Benefício, essa não voltará a ser aplicada, ainda que as condições dispostas nas cláusulas 18.5.1 e 18.5.4 voltem a ser cumpridas.

**18.5.6** Para o sistema de amortização "Mix", as taxas de juros com benefício serão concedidas apenas a partir do 37º mês de vigência deste Contrato, desde que observadas as condições aqui estabelecidas.

**19. SEGUROS** – O **Comprador** pagará, juntamente com as prestações mensais, os prêmios do Seguro Habitacional, cujos valores nesta data estão indicados nos itens 6.C e 6.D e são devidos à seguradora indicada no item 10.A. A cobertura securitária iniciará na data de assinatura deste Contrato e, no vencimento da primeira prestação, o **Comprador** pagará os prêmios dos seguros correspondentes ao primeiro e ao segundo mês de vigência da cobertura.

**Importante:** a) O custo efetivo do seguro habitacional – CESH está previsto no Quadro Resumo deste Contrato e foi informado ao Itaú pela Seguradora escolhida pelo Comprador, sendo nele considerados os valores dos prêmios, tributos, tarifas e despesas incidentes; b) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente será determinado mensalmente pela aplicação do percentual definido na apólice sobre o valor do saldo devedor reajustado e terá como importância segurada o valor do saldo devedor do financiamento, observado o percentual de participação securitária indicado no item 10.B; c) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de Danos Físicos dos Imóveis será reajustado mensalmente conforme índice definido no item 17 e terá como importância segurada o valor necessário à reparação, recomposição ou reconstrução do Imóvel, não sendo indenizado eventuais prejuízos não relativos à estrutura do imóvel (ex.: bens materiais, móveis, eletrodomésticos, etc.), observadas as demais condições da apólice; d) São seguros obrigatórios, nos termos do artigo 1º da Resolução 3.811/09 do Conselho Monetário Nacional, aqueles destinados à cobertura de riscos de morte e invalidez permanente do **Comprador** e de danos físicos ao Imóvel, ressalvadas as exceções previstas na legislação e/ou regulamentação vigente; e) O **Itaú** figura como beneficiário das apólices de seguro, na condição de credor do segurado, e está autorizado a receber, diretamente da Seguradora, as importâncias correspondentes às indenizações, observadas as disposições das condições contratuais do seguro; f) **O Comprador deverá comunicar ao Itaú, de imediato, a ocorrência de qualquer sinistro coberto pelos seguros**; g) O **Comprador** poderá conhecer as condições em vigor dos seguros contratados e os índices determinantes do valor dos prêmios consultando as apólices vigentes; h) O Comprador declara que lhe foi oferecida, em instrumento apartado, mais de uma opção de contratação dos seguros previstos nesta cláusula, além da opção de o Comprador escolher, a seu exclusivo critério, outra seguradora de sua preferência; e i) **O Comprador tem direito de ter acesso, previamente à contratação, às condições contratuais do seguro.**

**19.1 O(s) Comprador(es) declara(m) que ler(am) e conferiu(ram) as informações contidas nesta cláusula assumindo como verdadeiras e que refletem as declarações prestadas na Declaração Pessoal de Saúde - DPS que apresentaram ao Itaú, relacionadas à cobertura no caso de Morte e Invalidez Permanente e têm ciência de que caso não sejam verdadeiras, ou sejam omissas ou**



# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

incompletas, perderão o direito à indenização securitária, nos termos do art. 766 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Declaram, por fim, que está(ão) ciente(s) que a declaração presente nesta cláusula poderá ser utilizada pela Seguradora a qualquer momento, observadas a demais condições contratuais do seguro contratado.

## **DECLARAÇÃO PESSOAL DE SAÚDE - DPS (Respostas Sim = S e Não = N):**

### **Você está aposentado(a) por invalidez?**

ANDERSON RODRIGUES DA ROSA Aposentado por invalidez? N

**Sofre ou sofreu alguma doença e/ou acidente que tenha levado a consultar médicos, realizar exames complementares hospitalizar-se, submeter-se a intervenções cirúrgicas, afastar-se de suas atividades normais ou apresenta redução ou alteração de rotina em decorrência da doença?**

ANDERSON RODRIGUES DA ROSA N

Abaixo você deve responder com **SIM** ou **NÃO** para os problemas de saúde que você já teve ou tem até hoje. Caso responda **SIM** a alguma das questões, as demais colunas também devem ser respondidas.

Comprador(es)	Doenças	Tem ou teve a doença	Utiliza remédio para controle ou tratamento	Realiza acompanhamento médico periódico ou tratamento regular
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Leucemia	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Outras doenças do sangue	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Câncer nos últimos 5 anos COM quimio / radio terapia	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Câncer nos últimos 5 anos SEM quimio / radio terapia	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	HIV (Síndrome da Imunodeficiência Adquirida)	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Hepatite B ou C	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Doenças cardíacas (Ex.: Infarto, Angina, Arritmia)	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Depressão e transtornos mentais	N	N	N
ANDERSON				



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

RODRIGUES DA ROSA ANDERSON	Retirada de Órgãos	N	N	N
RODRIGUES DA ROSA	Hipertensão arterial *	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Doenças respiratórias (Ex.: Tuberculose, Asma, Bronquite)	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Diabetes *	N	N	N
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA	Colesterol *	N	N	N

\*Valor superior aos padrões médicos de referência vigentes, apresentados em diagnósticos médicos.

**19.2. O Comprador** declara estar ciente de que a eventual recusa ou pagamento parcial, por qualquer motivo, de cobertura pela seguradora escolhida pelo Comprador e indicada no item 10.A do Quadro Resumo não implicará a perda e/ou diminuição do saldo devedor do Financiamento Imobiliário e concorda em assumir e permanecer responsável pelo pagamento integral do saldo devedor do Financiamento Imobiliário, nos termos do presente instrumento.

**20. TARIFAS** – Ao contratar este financiamento, o Comprador pagará: (a) a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, no valor indicado no item 5 do Quadro Resumo, referente ao serviço descrito na Cláusula 20.1 abaixo; (b) mensalmente e incluída nas prestações mensais, a Tarifa de Administração do Contrato, cujo valor vigente na assinatura do Contrato está indicado no item 6.E e poderá ser reajustado pelo Itaú nos termos da regulamentação, de modo que caso deixe de ser regulamentado, será reajustado anualmente no mês de julho de cada ano mediante aplicação da variação do IGP-M verificada no último ano, sendo o novo valor divulgado na Tabela Geral de Tarifas do Itaú. Os demais serviços relacionados a este Contrato que venham a ser solicitados pelo Comprador poderão ser tarifados conforme Tabela Geral de Tarifas disponível em [www.itaunet.com.br](http://www.itaunet.com.br) e afixada nas agências do Itaú. O Itaú, a seu critério e para facilitar o processo de contratação poderá ofertar, ao Comprador, a possibilidade de financiar a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, que, neste caso, será indicada no item 4 do Quadro Resumo.

O Comprador ratifica a autorização para débito da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia indicada no item 5, que ocorrerá preferencialmente por meio de débito na conta indicada no item 8. Na impossibilidade do débito, a cobrança ocorrerá por outros meios conforme instruções prestadas pelo Itaú ou por seus prestadores de serviços, podendo o pagamento ser realizado diretamente ao Itaú ou a quem este indicar. O pagamento será devido, pelo Comprador, a partir da execução do serviço de análise documental e técnica do imóvel indicado no item 1 do Quadro Resumo, sendo que a ausência de pagamento até a emissão deste Contrato será considerada mora para fins de cobrança do valor devido.

**Atenção: Caso o Comprador incorra em mora, deixando de cumprir pontualmente o pagamento desta tarifa, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o Comprador poderá ter seu nome inscrito no SPC, Serasa e demais órgãos encarregados de cadastrar atraso no pagamento. Caso seja necessário realizar a cobrança judicial ou administrativa desta tarifa, será devido pelo Comprador, ainda, o pagamento de todos os prejuízos decorrentes desta cobrança, incluindo custos de postagem de carta de cobrança, custos de cobrança telefônica, honorários advocatícios extrajudiciais e custos de inclusão de dados nos cadastros de proteção ao crédito.**

**20.1** O serviço de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia compreende: a) a análise documental realizada para determinar riscos sobre a viabilidade da utilização do bem imóvel como garantia





## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

incluindo a confirmação da titularidade, da livre disposição do imóvel e da inexistência de ônus ou impedimentos; e b) a análise técnica efetuada para a estimação do valor do imóvel, com base em suas especificações, características, custos, frutos, direitos e finalidade, conforme laudo emitido e disponibilizado pelo Itaú. O laudo não tem por finalidade e não substitui a necessidade de emissão de quaisquer outros laudos exigidos por lei, especialmente os que analisem a estabilidade estrutural do imóvel, tampouco constitui garantia legal de adequação do bem, fornecida na forma da legislação vigente;

**20.1.1** As informações referentes às características e o valor estimado do Imóvel, resultantes dos serviços de avaliação do Itaú, poderão ser compartilhadas pelo Itaú, com empresas devidamente contratadas, exclusivamente para fins de consistência de informações e aprimoramento dos sistemas de avaliação de imóveis. Os dados cadastrais do Comprador e os dados financeiros da operação ora contratada não serão objeto de compartilhamento.

**21. CUSTO EFETIVO TOTAL - CET** – CET é o custo total deste financiamento, expresso na forma de taxa percentual anual e mensal, informado no item 5 do Quadro Resumo, cujo cálculo considera o valor total do financiamento, o prazo e o número de prestações, a data de pagamento de cada uma, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e das demais despesas previstas. O CET foi previamente informado ao **Comprador** e a respectiva planilha foi entregue pelo **Itaú** juntamente com a planilha de evolução do financiamento.

**22. FORMA DE PAGAMENTO** – O **Comprador** autoriza que, a cada mês, no dia informado no item 5.G, ocorra o débito, na conta indicada no item 8, do valor da prestação mensal. **Importante:** a) os débitos previstos neste Contrato serão realizados antes de qualquer outro débito que tenha que ser efetuado na mesma conta; b) sempre que o dia do vencimento da prestação mensal não ocorrer em dia útil, ela deverá ser paga no dia útil seguinte; c) na data do pagamento da prestação mensal, a conta indicada para pagamento deverá ter saldo disponível suficiente para suportar o débito, sendo que a insuficiência de saldo configurará atraso no pagamento, podendo o Itaú efetuar o débito em eventual limite de cheque especial, se contratado; d) em caso de atraso no pagamento via débito em conta e com a finalidade de evitar o acúmulo de encargos de atraso, o Itaú realizará o débito do valor da prestação mensal, acrescido dos encargos moratórios, a partir do momento em que a conta apresentar saldo disponível.

**22.1** O **Comprador** poderá solicitar, a qualquer momento, a alteração do modo de pagamento para boleto bancário, que será encaminhado ao seu endereço. Portanto, qualquer alteração no seu endereço deverá ser informada ao **Itaú**. Caso o **Comprador** não receba o boleto até a data de vencimento, deverá contatar a Central de Atendimento para a solicitação de segunda via.

**23. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** – Caso o **Comprador** esteja em dia com suas obrigações, poderá pagar antecipadamente os valores devidos, com a redução do prazo remanescente do Contrato ou do valor das prestações mensais, conforme sua escolha. Os valores pagos antecipadamente serão utilizados para, nessa ordem: a) liquidar despesas, tarifas e prêmios de seguro até então devidos; b) liquidar os juros reajustados; e c) amortizar o saldo devedor reajustado proporcionalmente até a data do pagamento antecipado, na forma do item 17, acrescido dos juros contratuais, também calculados de forma proporcional.

**24. QUITAÇÃO** – Com o pagamento integral do saldo devedor, o **Itaú** dará ao **Comprador** quitação de suas obrigações e fornecerá, em até 30 dias a contar da data da liquidação da dívida, termo de quitação para cancelamento da garantia constituída, que deverá ser apresentado pelo **Comprador** no Serviço de Registro de Imóveis.

**25. ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO – CONSEQUÊNCIAS** – Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do Itaú, o valor em atraso será atualizado monetariamente conforme item 17 e acrescido a) dos

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

juros remuneratórios, que corresponderão à taxa constante do item 5-B, acrescidos de 1% a.m.; e b) multa moratória de 2% sobre o valor em atraso reajustado e acrescido dos juros moratórios.

**Atenção:** em caso de atraso ou de falta de pagamento, o Comprador poderá ter seu nome inscrito no SPC, Serasa e demais órgãos encarregados de cadastrar atraso no pagamento.

**25.1** Caso seja necessário realizar a cobrança judicial ou administrativa de quaisquer valores em atraso, será devido pelo Comprador, ainda, o pagamento de todos os prejuízos decorrentes desta cobrança, incluindo custos de postagem de carta de cobrança, custos de cobrança telefônica, honorários advocatícios extrajudiciais e custos de inclusão de dados nos cadastros de proteção ao crédito. O Comprador também poderá reembolsar-se de todos os custos, despesas e prejuízos que tiver com a cobrança de qualquer obrigação do Itaú que não seja pontualmente cumprida por ele.

**26. GARANTIA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o **Comprador** aliena fiduciariamente ao **Itaú** a totalidade do Imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim, o **Comprador**, neste ato, cede e transfere ao **Itaú** a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. O **Comprador** poderá utilizar o **Imóvel** enquanto suas obrigações forem cumpridas, por sua conta e risco, devendo o **Imóvel** ser mantido conservado, em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como os impostos, taxas e outros encargos incidentes devidamente pagos, devendo o **Itaú** ser reembolsado em 30 dias caso seja obrigado a realizar qualquer pagamento.

**26.1** Caso o Imóvel sofra deterioração ou apresente qualquer passivo ambiental, o Itaú poderá exigir do Comprador, em 120 dias do envio da comunicação, a substituição ou reforço da garantia.

**26.2** O **Comprador** deverá conservar o **Imóvel** em bom estado de uso, mantendo sua destinação (residencial/comercial), abstendo-se de qualquer ato que possa reduzir seu valor, segurança e habitabilidade. O **Comprador** não poderá realizar obras estruturais, demolições, ampliações ou outras modificações relevantes que afetem o valor do **Imóvel**, sem anuência expressa do **Itaú**.

**26.3 Atenção:** se o imóvel for locado sem a anuência expressa do Itaú e a propriedade vir a ser consolidada, o Itaú poderá denunciar a locação no prazo de 90 dias a contar da data de consolidação da propriedade, devendo os locatários desocuparem o imóvel em até 30 dias contados da data da denúncia.

**27. INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO** – Após o prazo de carência indicado no item 12, contado a partir do início do atraso no pagamento, o **Comprador** será intimado pelo Serviço de Registro de Imóveis ou pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, a pedido do **Itaú**, para realizar o pagamento do valor em atraso e aquelas que vencerem até a data do pagamento no prazo de 15 dias, acrescidos dos juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. A intimação será feita pessoalmente ao Cliente e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A da lei 9.514/97, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015/73.

**27.1** Se, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o **Comprador** em seu domicílio ou residência



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

sem o encontrar, e ele tiver suspeita motivada de ocultação, deverá intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos dos parágrafos 3-A e 3-B do artigo 26 da Lei 9.514/97 e subsidiariamente dos artigos 252 a 254 da Lei 13.105/15.

**27.2** Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item 27.1 poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

**27.3** No caso de entrega da intimação prevista no item 27 deste Contrato, poderá o **Comprador**, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel em nome do **Itaú**, efetuar o pagamento das parcelas da dívida vencidas acrescida das despesas e encargos do imóvel, nos termos do incisos I, II e III do § 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, desde que a operação objeto do Contrato seja destinada a financiamento habitacional, hipótese em que convalescerão os termos deste Contrato conforme item 27.5.

**27.4** Caso o **Comprador**, seu cessionário, ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

**27.4.1** É responsabilidade do **Comprador** e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

**27.4.2** Presume-se que o **Comprador** e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o **Comprador** ter fornecido contato eletrônico no contrato, será imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

**27.4.3** Considera-se lugar inacessível: a) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou b) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

**27.5** O **Comprador** deverá realizar o pagamento conforme instruções prestadas pelo **Itaú**, podendo o pagamento ser realizado por meio de cheque OP (ordem de pagamento) nominal ao **Itaú** ou a quem este indicar. Caso restem valores a pagar, estes serão cobrados nas próximas prestações mensais.

**27.6** Com o pagamento realizado pelo **Comprador** e com o recebimento dos valores pelo **Itaú**, a garantia e as demais obrigações contratuais seguirão íntegras e vigentes.

**27.7** Eventual diferença entre o valor pago e o valor devido deverá ser paga pelo **Comprador** juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vence após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

**28. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Caso não seja realizado o pagamento dos valores em atraso após a intimação para pagamento, o Serviço de Registro de Imóveis, em atendimento ao disposto nos artigos 26 e 26-A da Lei 9.514/97, conforme o caso, certificará o fato e averbará na matrícula do Imóvel a consolidação da propriedade em nome do Itaú. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante ao recebimento do saldo que eventualmente restar do produto da venda.



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

**28.1** Nos termos do artigo 26-A da Lei 9.514/1997, os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas no referido artigo.

**28.2** A consolidação da propriedade em nome do **Itaú** será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 da Lei 9.514/1997.

**28.3** Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º da Lei 9.514/1997, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

**28.4** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

**28.5** Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.

**28.6** A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o Itaú tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

**29. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL** – No dia seguinte à consolidação da propriedade do Imóvel para o Itaú, o Comprador deverá desocupá-lo, sob pena de pagamento ao Itaú ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, mensal ou fracionadamente, o equivalente a 1% (um por cento) do valor de avaliação do Imóvel previsto no item 13, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade do imóvel em nome do Itaú até a data em que o Itaú, ou seus sucessores a qualquer título, vierem a ser imitidos na posse do imóvel, acrescido da variação do IGP-M, bem como o fiduciante responderá pelo pagamento dos valores equivalentes às despesas: a) do foro e das despesas de água, luz e gás referentes ao Imóvel; b) de todas as despesas e contribuições devidas ao condomínio de utilização ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário integrado pelo Imóvel; c) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o Comprador o recebeu; d) pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel.

**Importante:** caso o Cliente não desocupe o Imóvel neste prazo, poderá o Itaú, seu cessionário ou seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público, propor ação de reintegração de posse do imóvel ou de cobrança, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 da Lei 9.514/97.

**30. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO COMPRADOR** – Averbada a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Itaú na forma do item 28 deste Contrato e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. Entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II -





## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

**Importante:** o Direito de preferência poderá ser exercido até a arrematação do imóvel, que poderá ocorrer no primeiro público leilão. Caso não ocorra a arrematação no primeiro público leilão, poderá o **Comprador** exercer o seu direito de preferência até a data de realização do segundo público leilão, mediante pagamento ao **Itaú**, valendo-se das formas previstas no item 27.5 deste Contrato e demais instruções contidas na notificação para a realização de leilões, conforme o item 31 deste Contrato.

**31. LEILÃO** – Nos termos da Lei nº 9.514/97, uma vez consolidada a propriedade plena do Imóvel para o **Itaú**, este será vendido a terceiros em público leilão, cujo edital será publicado pelo período mínimo de 3 dias em jornal de maior circulação no local do Imóvel ou em jornal de comarca de fácil acesso. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

**31.1** Consolidada a propriedade, será realizado em até 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97, o primeiro leilão público por lance não inferior: i) ao valor de avaliação do Imóvel, indicado no item 13, atualizado pela variação do IGP-M e acrescido do valor das benfeitorias; ou ii) ao valor apurado em reavaliação do imóvel realizada após a consolidação da propriedade plena, prevalecendo o valor que for maior, desde que não seja inferior ao valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do ITBI, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do **Itaú**, ocasião que prevalecerá este último. O segundo público leilão será realizado em até 15 dias após o primeiro público leilão, por lance igual ou superior ao valor integral da dívida do presente Contrato, inclusive prêmios de seguros, tarifas e demais despesas, devidamente atualizada e acrescida dos encargos moratórios e dos custos incorridos pelo **Itaú** para consolidar a propriedade, inclusive emolumentos cartorários, bem como de outras despesas sobre o Imóvel que eventualmente não tenham sido pagos pelo **Comprador**, tais como despesas condominiais, associativas, de água, luz e gás, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, encargos legais, ITBI e laudêmio, despesas de cobrança, custos de intimação, custos de leilão, custos de avaliação, custos de reparos, taxa de ocupação, dentre outros. O **Itaú** poderá, caso não haja lance que alcance referido valor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

**31.2** As datas, horários e locais dos leilões, indicados no item 31.1, serão comunicados ao Comprador e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes no Contrato, inclusive aos endereços eletrônicos do Comprador indicados neste Contrato. O Comprador reconhece a validade das comunicações remetidas pelo Itaú, independente da forma, se física ou eletrônica, para cumprimento da obrigação de comunicar-lhe sobre os dados dos leilões, bem como se compromete a manter atualizados seus dados de endereços físico e eletrônico junto ao Itaú durante a vigência deste Contrato.

**31.3** Caso seja realizada a arrematação do Imóvel em um dos leilões, o **Itaú** receberá o valor pago e transmitirá a propriedade e a posse que exerce sobre o imóvel ao arrematante. Caso haja sobejo, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o **Itaú** a entregará ao fiduciante, nele compreendido a indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos que o § 3º do artigo 27 da lei 9.514/97, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

A prestação de contas quanto à arrematação do Imóvel será mantida pelo Itaú à sua disposição por 12 meses a contar do leilão em que o Imóvel foi arrematado.

**31.4** Caso não haja arrematação no segundo público leilão, pela inexistência de lance que seja igual ou superior ao valor integral da dívida acrescida das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos





## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, o Credor ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei 9.514/97.

**31.4.1** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º do artigo 27 da lei 9.514/97, o **Comprador** continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514/97.

**31.4.2** Na hipótese prevista na cláusula 31.4, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o item 31.4.1, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º do artigo 27 da lei 9.514/97, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

**32. VENCIMENTO ANTECIPADO** - Este Contrato poderá ser vencido antecipadamente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso: a) o Comprador não cumpra pontualmente qualquer obrigação prevista neste contrato e em eventuais aditivos ou quaisquer instrumentos vinculados ao contrato, inclusive as de pagamento; b) o Comprador ceda ou transfira a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato ou aliene o Imóvel, sem a concordância do Itaú; c) o Comprador não realize o pagamento dos valores devidos após a intimação realizada nos termos do item 27; d) seja movida contra o Comprador qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o Imóvel, no todo ou em parte, sem que haja a substituição ou o reforço da garantia; e) o Comprador se torne insolvente ou, como empresário, requeira recuperação judicial ou venha a falir; f) forem prestadas pelo Comprador informações ou declarações falsas; g) não forem recolhidos ou apresentados pelo Comprador ao Itaú, quando solicitados, os comprovantes de pagamento de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, laudêmio ou foro do Imóvel; h) o Imóvel for desapropriado ou retomado pelo Poder Público; i) o Imóvel seja utilizado de forma indevida ou não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou seja realizada, sem a concordância do Itaú, obras de demolição, alteração ou acréscimo; j) a área construída do Imóvel indicada no carnê de IPTU ou da matrícula seja divergente daquela indicada no laudo de avaliação elaborado a pedido do Itaú e o Comprador não providencie, às suas custas, a regularização da divergência, e k) o Imóvel seja utilizado para finalidade diversa da informada no item 1, situação em que o Comprador deverá ressarcir o Itaú de todos os custos de eventual reenquadramento deste financiamento.

**32.1** Em caso de vencimento antecipado, o Comprador deverá pagar a totalidade da dívida no prazo de 48 horas a contar do evento que acarretou o vencimento antecipado.

**33. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS** – O Itaú poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, independente de prévia comunicação, inclusive pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, hipótese em que a garantia constituída será transmitida àquele para quem seja cedido o Contrato. Com a aprovação do Itaú, o **Comprador** poderá ceder os direitos que detenha sobre o Imóvel, assumindo o terceiro as obrigações do Contrato.

**Importante:** o **Comprador** poderá solicitar a transferência (portabilidade) de sua dívida para outra instituição financeira de sua preferência.

**34. ATRIBUIÇÃO DE PODERES** – Por este Contrato, o **Comprador** constitui, em caráter irrevogável e irretratável, o Itaú como seu procurador para representá-lo junto à seguradora, referente aos seguros contratados. O **Comprador** constitui ainda, juntamente com o **Vendedor**, em caráter irrevogável e irretratável, o Itaú como procurador para representá-los exclusivamente junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e de Títulos e Documentos, em instrumentos de rratificação e



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

aditivos ao presente Contrato eventualmente necessários para suprir equívocos ou omissão e para o atendimento de eventuais exigências possibilitando o registro do presente instrumento, inclusive substabelecer.

**34.1** Caso o Imóvel seja desapropriado, o **Comprador** autoriza o **Itaú** a receber do poder público expropriante a indenização, ainda que referente a levantamento da oferta, para quitação do saldo devedor, colocando eventual valor remanescente à sua disposição. Caso não seja possível quitar o saldo devedor, o **Comprador** será cobrado da diferença.

**34.2** Havendo mais de um comprador, o 1º e o 2º **Comprador**, inclusive cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se procuradores entre si, em caráter irrevogável e irretratável, especificamente para receber citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, e para assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

**35. DECLARAÇÕES RELACIONADAS AO IMÓVEL** – O **Vendedor** declara que: a) não constituiu nenhum ônus real sobre o Imóvel; b) estão quitadas suas obrigações condominiais, se for o caso; c) é o único e exclusivo proprietário do Imóvel, que não foi adquirido na constância de união estável e; d) em caso de eventual inserção do Imóvel em Unidade de Conservação ou APP (Área de Preservação Permanente), o Imóvel não descumpra restrições de atividades a ele impostas pela legislação aplicável. O **Comprador** e o **Vendedor** declaram que desconhecem que o Imóvel (i) possua restrição ao uso, relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio urbano, arqueológico e histórico; (ii) possua histórico de contaminação; (iii) esteja localizado em terra de ocupação indígena ou quilombola, assim definida pela autoridade competente.

**36. DECLARAÇÕES** - O **Comprador** e o **Vendedor** declaram, sob as penas da lei, que o Imóvel está próprio para ser habitado e que seus dados cadastrais e demais informações mencionadas nos formulários de contratação deste financiamento são verdadeiros e permanecem atualizados até esta data, devendo o **Itaú** ser comunicado de qualquer alteração que ocorrer nesses dados. Se pessoas físicas, declaram, ainda, sob as penas da lei, que: a) não estão vinculados à Previdência Social, como empregadores, e não são contribuintes na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. Na hipótese de serem contribuintes da Previdência Social, deverá ser apresentada, por ocasião de registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, a necessária Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS; e b) seus estados civis são os constantes de suas qualificações neste Contrato e não têm quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária.

**36.1** O **Comprador** e o **Vendedor** declaram, ainda, que contra cada um pessoalmente não existem ações judiciais de qualquer natureza que possam atingir o Imóvel. Caso seja verificado pelo **Itaú**, antes do registro deste Contrato, a existência de apontamentos judiciais em nome do **Vendedor**, que possam afetar o Imóvel, poderá ser solicitada a apresentação de documento que comprove que o **Vendedor** possui bens suficientes para responder pelas dívidas objeto das ações judiciais que possui, apresentação que deverá ser efetuada em até 5 dias úteis a partir da solicitação, sob pena de cancelamento do Contrato, com comunicação prévia ao **Comprador**.

**36.2** O **Comprador** declara, ainda, que: a) o Itaú ofereceu 2 sistemas de amortização distintos e que, livremente, optou pelo sistema indicado no item 5.E; e b) conhece e respeita a legislação de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e de atos de corrupção e lesivos contra a administração pública nacional e estrangeira e comunicará imediatamente o Itaú caso tenha ciência de qualquer ato ou fato relacionado a este Contrato que viole referidas normas, podendo o Itaú tomar as providências que entender necessárias.

**36.3** O **Comprador** e o **Vendedor** reconhecem e declaram como válida, plenamente eficaz e vinculante o presente Contrato, emitido de forma eletrônica e formalizado por suporte eletrônico, com anuência do Itaú, sendo assinado mediante a coleta de sua firma manuscrita em meio digital, seus dados



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

biométricos ou aceite eletrônico em ambiente autenticado, a depender do sistema ou plataforma de formalização, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/01, declarando ainda que reconhece a validade e eficácia da contratação, constituindo o presente Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64.

**36.4** O(s) Comprador(es) e o(s) Vendedores já qualificados declaram, sob as penas da lei, que as informações a eles relacionadas e ao imóvel, inclusive no que diz respeito a sua destinação, apresentadas ao Itaú para análise da viabilidade de concessão do financiamento imobiliário e a confecção do presente instrumento são verdadeiras e condizentes com a realidade dos fatos à época em que foram apresentadas e permanecem válidas na data da assinatura deste contrato.

**36.5** O(s) Comprador(es) e o(s) Vendedores assumem, neste ato, a obrigação de apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis todos os documentos e informações que vierem a ser solicitados para confirmar a exatidão das informações prestadas ao Itaú, inclusive para fins de confecção de instrumento de re-ratificação e aditivos ao presente Instrumento eventualmente necessários para suprir equívocos, omissões e/ou para atendimento de exigências cartorárias.

**36.6** O(s) Comprador(es) e o(s) Vendedores declaram estarem cientes de que, se após a apresentação dos documentos citados no item anterior ao Serviço de Registro de Imóveis, houver qualquer tipo de manifestação que inviabilize o registro do contrato, o Itaú estará isento de toda e qualquer responsabilidade.

**36.7** O(s) Comprador(es) declaram como verdadeiras as declarações prestadas na Declaração Pessoal de Saúde - DPS que apresentaram ao Itaú, relacionadas à cobertura no caso de Morte e Invalidez Permanente e têm ciência de que caso não sejam verdadeiras, ou sejam omissas ou incompletas, perderão o direito à indenização securitária. Declaram, por fim, que a declaração presente nesta cláusula poderá ser utilizada pela Seguradora a qualquer momento, observadas as demais condições da apólice.

**37. SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR)** – O **Comprador** autoriza, a qualquer tempo, mesmo após o término deste contrato, o **Itaú**, as sociedades do Conglomerado Itaú Unibanco e as demais instituições aptas a consultar o SCR nos termos da regulamentação e que adquiram, recebam ou manifestem interesse em adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, operações de crédito de responsabilidade do **Comprador** ("Instituições Autorizadas"), a consultar no SCR informações a seu respeito.

**37.1** O SCR é constituído por informações remetidas ao Banco Central do Brasil (BACEN) sobre operações de crédito, nos termos da regulamentação. A sua finalidade é prover ao BACEN informações para monitoramento do crédito no sistema financeiro e fiscalização, além de viabilizar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras.

**37.1.1** O **Comprador** declara-se ciente de que as consultas ao SCR serão realizadas com base na presente autorização e que as sociedades do Conglomerado Itaú Unibanco poderão trocar entre si as informações do **Comprador** constantes do seu cadastro.

**37.1.2** O **Comprador** declara, ainda, ciência de que os dados sobre o montante das suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive em atraso e baixadas com prejuízo, bem como o valor das obrigações que tenha assumido e das garantias que tenha prestado serão fornecidos ao BACEN e registrados no SCR, valendo essa declaração como comunicação prévia desses registros.

**37.1.3** O **Comprador** poderá ter acesso, a qualquer tempo, aos seus dados no SCR pelos meios disponibilizados pelo BACEN, inclusive seu site e, em caso de divergência, pedir sua correção, exclusão ou registro de manifestação de discordância, bem como cadastramento de medidas judiciais, mediante solicitação à central de atendimento da instituição que efetivou o registro dos dados no SCR.

**38. SOLIDARIEDADE** – Caso neste Contrato figure mais de um **Comprador**, todos são solidariamente responsáveis pelas obrigações aqui descritas.

**39. ENVIO DE SMS E CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA** - Como forma de mantê-lo informado



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

sobre o financiamento, o **Comprador** autoriza o envio de SMS e correspondência eletrônica, inclusive boletos de cobrança e proposta, ao seu celular e/ou e-mail informados. O **Comprador** poderá, a qualquer tempo, cancelar a autorização para envio de SMS ou correspondência eletrônica, exceto para fins de cumprimento da obrigação prevista no item 31.2. Basta solicitar aos Canais de Atendimento do Itaú.

**40. DISPOSIÇÕES FINAIS** – O **Comprador** e o **Vendedor** aceitam as condições previstas neste Contrato em todos os seus itens, autorizando que sejam processados, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, quaisquer registros e averbações que se tornarem necessários, requerendo ao Sr. Oficial que sejam fornecidas, juntamente com as vias devolvidas, certidão original e atualizada da matrícula do Imóvel, constando todos os atos praticados.

**40.1 Todas as despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta do Comprador. Na hipótese de cancelamento deste Contrato previamente ao registro, este será o único responsável por reaver, junto à Prefeitura Municipal, o valor do ITBI recolhido.**

**40.2 O Comprador** declara estar ciente de que, em todos os processos de aquisição de imóvel onde haja a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS, seja para fins de pagamento de parte do preço, amortização do saldo devedor ou liquidação do presente contrato, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador do FGTS, poderá exigir pelo prazo de até 30 anos, contados a partir da data do saque dos referidos recursos, os esclarecimentos ou os documentos que entenderem necessários para confirmar a exatidão das informações prestadas.

**40.3** Caso a presente operação venha a ser auditada pela Caixa Econômica Federal, o **Comprador** se compromete a prestar todas as informações e/ou a apresentar todos os documentos que vierem a ser solicitados, sob pena de: **i)** ser obrigado a devolver o(s) valor(es) indevidamente obtido(s) e/ou sacado(s), acrescido(s) de correção monetária e juros devidos; **ii)** ter vencido antecipadamente o presente Contrato.

**40.4** Caso o **Comprador** tenha pagado parte do preço deste Imóvel, com recursos do seu FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), o imóvel objeto deste Contrato somente poderá ser objeto de nova alienação, desde que esteja em conformidade com o exigido pelo Manual “FGTS - Utilização em Moradia Própria”.

**41. TRATAMENTO DE DADOS** – O Itaú Unibanco S.A. e demais empresas do Conglomerado Itaú Unibanco tratam dados pessoais de pessoas físicas (como clientes, representantes e sócios/acionistas de clientes pessoa jurídica) para diversas finalidades relacionadas ao desempenho de nossas atividades (como, por exemplo, (i) oferta, divulgação, prestação de serviços e fornecimento de produtos; (ii) avaliação dos produtos e serviços mais adequados ao seu perfil; (iii) atividades financeiras, de crédito, de investimento e cobrança; (iv) cumprimento de obrigações legais, regulatórias e requisições de autoridades administrativas e judiciais; (v) para exercício regular de direitos e fins de processos administrativos e judiciais; (vi) análise, gerenciamento e tratamento de potenciais riscos, incluindo os de crédito, fraude e segurança; (vii) verificação da sua identidade e dados pessoais, inclusive dados biométricos, para fins de autenticação, segurança e/ou prevenção à fraude em sistemas eletrônicos próprios ou de terceiros; (viii) avaliação, manutenção e aprimoramento dos nossos serviços; (ix) hipóteses de legítimo interesse, como desenvolvimento e ofertas de produtos e serviços). Os seus dados pessoais poderão ser compartilhados para as finalidades previstas neste documento e na nossa Política de Privacidade, como, por exemplo, entre as empresas do Conglomerado Itaú, com prestadores de serviços e fornecedores localizados no Brasil ou no exterior, órgãos reguladores e entidades públicas, inclusive administrativas e judiciais, e ainda, com parceiros estratégicos para possibilitar a oferta de produtos e serviços. Apenas compartilhamos dados na medida necessária, com segurança e de acordo com a legislação aplicável.

Para maiores informações sobre os dados pessoais coletados, as finalidades de tratamento, compartilhamento de dados pessoais e sobre os seus direitos em relação aos seus dados pessoais





## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

(como de correção, acesso aos dados e informações sobre o tratamento, eliminação, bloqueio, exclusão, oposição e portabilidade de dados pessoais), acesse a nossa Política de Privacidade em nossos canais ([www.itaui.com.br](http://www.itaui.com.br)).

**42. FORO** - Para resolver os conflitos decorrentes do Contrato as Partes elegem o foro da situação do Imóvel.

**43. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS** – Caso o **Comprador** tenha alguma reclamação, o **Itaú** coloca à disposição os Canais de Atendimento para atendê-lo da forma mais rápida e adequada possível. Se o **Comprador** não se sentir satisfeito com as soluções apresentadas por esses canais, poderá recorrer à **Ouvidoria**.

Canais de Atendimento do **Itaú**: Central de Atendimento **Itaú** Imobfone (4004-4828) (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800-9704828 (demais localidades), em dias úteis, das 8 às 20 horas, SAC – **Itaú** (0800-7280728), SAC exclusivo para atendimento ao deficiente auditivo ou de fala (0800-7221722), Fale Conosco ([www.itaui.com.br](http://www.itaui.com.br)) todos os dias, 24 horas e Ouvidoria Corporativa **Itaú** (0800-5700011) em dias úteis das 9h às 18 h, Caixa Postal nº 67.600 – CEP 03162-971.

**43.1 Solução pela Mediação ou Conciliação** – Caso entenda que sua reclamação não foi atendida de forma satisfatória nos canais internos de atendimento, inclusive pela Ouvidoria, há ainda outras formas simples de resolver seu problema antes de ingressar com uma ação judicial contra o Itaú. O **Comprador** e o **Itaú** buscarão solucionar o conflito por meio do portal [www.consumidor.gov.br](http://www.consumidor.gov.br), administrado pela Secretaria Nacional do Consumidor, do Ministério da Justiça, ou por meio de um centro de mediação ou conciliação, ligado ao Poder Judiciário, com o qual o Itaú mantenha convênio. **Importante:** a conciliação do conflito não pretende impedi-lo de buscar a via judicial tradicional, mas tem por objetivo uma solução mais rápida e eficiente para as duas partes. As despesas e os custos administrativos incorridos no processo de mediação e conciliação serão de responsabilidade do Itaú.

**44. – O(s) Comprador(es), inclusive cônjuge/convivente, se houver: (i) obriga(m)-se a cumprir, durante toda a vigência deste Instrumento, a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis; (ii) está(ão) ciente(s) de que, caso o Imóvel esteja localizado em área de preservação ambiental, obriga(m)-se a manter a referida área, evitando qualquer destruição, dano ou infringência às normas de proteção ao meio ambiente; (iii) reconhece(m) que o Itaú não tem responsabilidade administrativa, civil e/ou penal em caso de qualquer destruição e/ou dano ao Imóvel, ou, ainda, que não o utilizará em infringência às normas de proteção ambientais; (iv) responsabiliza(m)-se em ressarcir o Itaú de quaisquer custos e/ou despesas por ele incorridos na hipótese de eventuais danos ambientais relacionados ao Imóvel; e (v) compromete(m)-se a fornecer ao Itaú, caso por ele solicitado, no prazo de 60 (sessenta) dias da solicitação, laudo de avaliação do Imóvel para constatação da regularidade ambiental do bem.**

**45. – O(s) Comprador(es) e Vendedor(es) declaram conhecer e respeitar as leis brasileiras que são aplicáveis aos crimes de lavagem de dinheiro e de combate ao financiamento ao terrorismo, e está ciente que o Itaú está sujeito às leis, normas e regras específicas, nacionais e internacionais que estejam (i) sujeitas às sanções administradas ou impostas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas, U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("OFAC"), União Europeia e His Majesty's Treasury ("HMT") que em conjunto serão chamadas de "Sanções" e poderá: (i) comunicar qualquer operação que possa se encaixar nestas situações ao Banco Central do Brasil, ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) ou outros órgãos que a legislação preveja, incluindo órgãos internacionais que prevejam Sanções para lavagem de dinheiro e o combate ao financiamento ao terrorismo; (ii) a qualquer tempo e sem qualquer ônus e comunicações recusar-se a celebrar novos contratos ou realizar transações que não estejam em conformidade com suas políticas, procedimentos e controles internos e (iii) suspender, vencer antecipadamente, ou resolver este contrato, conforme o caso, se você se tornar uma pessoa sujeita às penalidades das leis e normas relacionadas aos crimes de lavagem de dinheiro e de combate ao financiamento ao terrorismo."**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

**46. PREVENÇÃO A FRAUDES** - O(s) **Comprador(es)** e **Vendedor(es)** declaram ter ciência de que o **ITAÚ** e as demais empresas do Conglomerado Itaú efetuarão o registro e tratamento de seus dados pessoais e de informações, relacionadas a ocorrências, tentativas e/ou indícios de fraudes, com a finalidade de prevenir fraudes e garantir a segurança das operações, podendo realizar o compartilhamento com empresas do seu conglomerado e/ou instituições terceiras, tais como outras instituições do sistema financeiro e órgãos reguladores, em observância às obrigações legais aplicáveis.

**47. MÚLTIPLOS IMÓVEIS** - Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

**47.1** Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

**47.2** A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

**47.3** Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97.

**47.4** Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

**48.** O “preâmbulo” deste instrumento passa a ter a seguinte redação: “Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública – Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Lei nº 9.514 de 20/11/1997.

**49.** O Itaú é neste ato representado, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 02/10/2025, às fls. nº 097, do livro nº 11.870, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/ SP, arquivada no “repositório confiável de documento eletrônico” de acordo com o Protocolo nº RC251000620. O documento também pode ser validado e sua assinatura conferida através do endereço eletrônico <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/FWQZE-D4MNH-JPB87-629BH>.

**50.** O Comprador paga, neste ato, ao Itaú o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, descrito neste Instrumento, correspondente à alíquota incidente sobre o valor do financiamento, conforme legislação vigente. O Comprador autoriza o débito do valor do IOF em sua conta corrente, cuja importância o Itaú recolherá ao Tesouro Nacional no prazo e na forma da legislação em vigor.

**51.** A VENDEDORA declara, sob as penas da lei, que não existem outros herdeiros necessários, além do que ora comparece neste Contrato.



Itaú Unibanco S.A.

CONTRATO Nº 10300356006

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

☒ Declaro que li e concordo com as condições do financiamento. Autorizo o débito dos valores devidos de forma total ou parcial na(s) conta(s) corrente, poupança, salário e/ou pagamento indicada(s), na data de vencimento ou após o vencimento, podendo ser utilizado o limite da conta, evitando atrasos no pagamento. Em caso de alteração da numeração, categoria ou segmento da(s) conta(s) autorizada(s), os débitos autorizados serão mantidos, nas mesmas condições aprovadas.

☒ Declaro que li e concordo com as condições do financiamento. Autorizo o débito do valor total da tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia na(s) conta(s) corrente, poupança, salário e/ou pagamento indicada(s), na data de vencimento ou após o vencimento, podendo ser utilizado o limite da conta, evitando atrasos no pagamento. Em caso de alteração da numeração, categoria ou segmento da(s) conta(s) autorizada(s), os débitos autorizados serão mantidos, nas mesmas condições aprovadas.

Informações adicionais/ressalvas:

---

Proposta nº 15700170



Itaú Unibanco S.A.

CONTRATO Nº 10300356006

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM  
GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

---

---

Proposta nº 15700170



Itaú Unibanco S.A.

CONTRATO Nº 10300356006

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, ou em 04 (quatro) vias, se houver Interveniente Quitante na operação, além da via do Serviço de Registro de Imóveis, quando necessária, de igual teor.

São Paulo, 27/11/2025

\_\_\_\_\_  
ITAÚ UNIBANCO S/A\_\_\_\_\_  
NILZETE CONDACK RODRIGUES\_\_\_\_\_  
ANDERSON RODRIGUES DA ROSA

TESTEMUNHA:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:  
RG:

TESTEMUNHA:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:  
RG: