

CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO
Aquisição de Imóvel Novo e Usado PF - SFH - TR Nº 56524

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e conforme a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de financiamento para compra e venda de bem imóvel com alienação fiduciária em garantia no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, mediante as cláusulas, termos e condições a seguir convencionadas:

A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1 – CREDORA FIDUCIÁRIA:

BANCO COOPERATIVO SICOOB S.A - BANCO SICOOB, Instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede, foro e administração em Brasília/DF, no SIG, Quadra 06, nº 2080, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.038.232/0001-64, com sua Consolidação Estatutária devidamente registrada na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 2553518, por despacho de 04/06/2024, endereço eletrônico: ccs.imobiliario@sicoob.com.br, representada por seus diretores, **ANTÔNIO CÂNDIDO VILAÇA JÚNIOR**, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da Carteira de Identificação RG nº M5.479.340 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 778.314.036-04, endereço eletrônico: junior.vilaca@sicoob.com.br, filho de Antônio Cândido Vilaça e Maria Solange dos Santos Vilaça, residente e domiciliado na SQSW 300, Bloco K, Apartamento 407, Edifício Diamantina, Brasília/DF, e **MARCOS VINICIUS VIANA BORGES**, brasileiro, casado, administrador, portador da Carteira de Identificação RG nº M-5.240.874 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 576.100.026-15, endereço eletrônico: marcos.borges@sicoob.com.br, filho de João Teixeira Borges e Gilse Maria Viana Borges, residente e domiciliado no SMPW Quadra 16, Conjunto 05, Lote 02, Casa G, Condomínio Solar dos Ipês, Park Way, Brasília/DF, ambos eleitos por força da ata da 75ª Reunião do Conselho de Administração do Banco Cooperativo do Brasil S.A – Banco Sicoob, realizada em 15/03/2023, registrada na Junta Comercial sob nº 2090695 por despacho de 22/05/2023, que nomeiam e constituem os bastantes procuradores, **1) OS SUPERVISORES: ALCIDES PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da identidade RG nº 11.310.176-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 042.494.988-16, e/ou **ALINE FERREIRA THOMAZ**, brasileira, solteira, administradora de empresa e bancária, portadora da identidade RG nº 1.028.118 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 482.789.551-15; e/ou **DEYPSO GONÇALVES CARVALHO**, brasileiro, casado, contador, portador da identidade RG nº 1.295.403 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 536.818.431-04; e/ou **DEISLANE LEITE GAMA**, brasileira, em união estável, administradora de empresas, portadora da identidade RG nº 2170566 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 723.149.581-87; e/ou **FERNANDO JOSÉ SOUZA QUINTÃO**, brasileiro, casado, bancário, portador da identidade RG nº M-3.257.352 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 470.636.966-53; e/ou **JEAN FELIPE BRANDT GUEDES**, brasileiro, solteiro, supervisor operacional de crédito, portador da identidade RG nº 4.623.452 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 012.677.591-51; e/ou **LAURA BERBIGIER**

CONÇALVES PACHECO BASTOS, brasileira, casada, bancária, portadora da identidade RG nº 3314607 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 009.004.851-24; e/ou **VIVIANE COUTINHO MOURÃO**, brasileira, em união estável, engenheira agrônoma, portadora da identidade RG nº 1.916.600 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 869.259.201-30; e/ou **EDERSON BATISTA DO NASCIMENTO**, brasileiro, casado, bancário, portador da identidade RG nº 2.207.965 SSP/PB e inscrito no CPF/MF sob o nº 034.340.544-05; e/ou **ISADORA DE BRITO TEODORIO**, brasileira, em união estável, contadora, portadora da identidade RG nº 2837104 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 029.264.651-81; e/ou **PERICLES FERREIRA DOMINGUES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da identidade RG nº 17.811.890-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.959.118-57; e/ou **GABRIEL VINICIUS LAVAGNINI**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da identidade RG nº 2.391.205 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 011.699.221-20; **2) OS GERENTES: FRANCISCO DE SOUSA NETO**, brasileiro, solteiro, bancário, portador da identidade RG nº 1.995.611 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 573.161.041-04; e/ou **ANDRÉA RIBEIRO LYRA**, brasileira, solteira, economista, contadora e bancária, portadora da identidade RG nº MG 5.045.781 SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 694.867.196-91; e/ou **UILLIAN BORGES ADONIN**, brasileiro, casado, bancário, portador da identidade RG nº MG 10.927.329 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 052.478.866-90; e/ou **KATIA CONCEIÇÃO FONSECA**, brasileira, em união estável, economista, portadora da identidade RG nº 3.032.494 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 035.722.246-67, e/ou **BRUNO DE OLIVEIRA SANTOS CORRÊA**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da identidade RG nº 1.833.261 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 892.767.951-20; e/ou **DIEGO TENÓRIO FERREIRA**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da identidade RG nº 2.483.393 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 732.467.781-91; e/ou **RENAN PEREIRA CARNEIRO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da identidade RG nº 2.367.448 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 002.847.091-58; **3) OS SUPERINTENDENTES: PAULO ANTÔNIO NETO RIBEIRO**, brasileiro, casado, contador, portador da identidade nº 15.259 CRC/BA e inscrito no CPF/MF sob o nº 232.623.461-87, e/ou **MAURÍCIO LEITE FERREIRA REIS**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da identidade RG nº 20.911.522 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 158.760.108-71, em que qualquer um dos outorgados deverá assinar sempre em conjunto de dois, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrado em 12/06/2025, às folhas 179/180, do livro 7708-P, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF.

A2 – COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):

JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA, brasileiro(a), maior, capaz, solteiro, engenheiro, nascido(a) em 4/Mar/1983, portador(a) do(a) CNH nº 02760092223 DETRAN/SC, expedida em 18/Abr/2022, inscrito(a) no CPF/MF nº 100.682.927-08, filiação: PAULO CESAR PEREIRA VILHENA e SILVIA HELENA PALHARES RIBEIRO VILHENA, endereço eletrônico: jprvilhena@gmail.com, residente e domiciliado no endereço RUA TIOEI ZUKERAN 36, COSTA DO SOL, MACAÉ - RJ.

O(A) COMPRADOR(A) declara, sob as penas da Lei, que seu estado civil é o constante acima e que não convive em união estável com outrem, nas condições estabelecidas pelo artigo 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

A3 – VENDEDOR(ES):

PEDRO GOUVEIA TEIXEIRA, brasileiro(a), maior, capaz, médico, nascido(a) em 11/Jan/1961, portador(a) do(a) CNH nº 01716455357 DETRAN/RJ, expedida em 25/Mar/2022, inscrito(a) no CPF/MF nº 639.266.527-72, filiação: ANIBAL TEIXEIRA e MARIA EMILIA CARDOSO GOUVEIA TEIXEIRA, endereço eletrônico: desconhecido, e seu cônjuge **GELZIE SORRENTINO ENNES**, que também comparece neste ato como vendedor(a), brasileiro(a), maior, capaz, médica, nascido(a) em 19/Ago/1960, portador(a) do(a) CNH nº 01280908457 DETRAN/RJ, expedida em 16/Dez/2024, inscrito(a) no CPF/MF nº 641.519.057-15, filiação: JOUBERT CONTE DE ARAUJO ENNES e IOLANDA WANDA SORRENTINO ENNES, endereço eletrônico: desconhecido, casados aos 20/07/1997, sob o regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada aos 07/08/1997 às fls. 056/057 do livro nº 127, ato de nº 10, no Cartório do 4º Ofício da Comarca de Nova Friburgo/RJ, residentes e domiciliados no endereço PQ CISNE BRANCO 118, PONTE DA SAUDADE, NOVA FRIBURGO - RJ.

A4 – INTERVENIENTE QUITANTE: Não há.

B – VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E FORMA DE PAGAMENTO:

B-1 VALOR DE COMPRA E VENDA: O valor da compra e venda é composto pelas seguintes parcelas:

I) Valor do financiamento concedido pela CREDORA	R\$ 125.000,00
II) Valor dos recursos próprios, se houver	R\$ 200.000,00
III) Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS, se houver	R\$ 25.000,00
III) Valor Total	R\$ 350.000,00

B-2 – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS: O valor total descrito no item “B1” será destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel residencial urbano caracterizado neste contrato, da seguinte forma:

I) Quitação do saldo devedor do contrato citado no item 'F' perante o Interveniante Quitante, se houver, observado o disposto na CLÁUSULA SEGUNDA	R\$ 0,00
II) Pagamento ao(s) VENDEDOR(ES)	R\$ 150.000,00

B-3 – FORMA DE PAGAMENTO AO INTERVENIENTE QUITANTE: Não há.

B-4- FORMA DE PAGAMENTO(S) AO(S) VENDEDOR(ES):

001 - Banco do Brasil

I) Número da Conta Corrente:	162452-0
II) Agência:	335-2
III) Nome do Titular:	GELZIE SORRENTINO ENNES
IV) CPF do Titular:	641.519.057-15

C - VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:

R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)

D - FINANCIAMENTO / COMPOSIÇÃO DAS PRESTAÇÕES / DATAS / DEMAIS VALORES E CONDIÇÕES:			
D1 - ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE			
D2 - Valor Total da Dívida/Financiamento: R\$ 142.500,00			
D2.1 - Financiamento do imóvel: R\$ 125.000,00		D2.2 - Financiamento Despesas Acessórias: R\$ 17.500,00	
D3 - Sistema de Amortização: 2 - SAC			
D4 - Prazo Total do Contrato - Carência + Amortização (em meses): 61		D5 - Taxa de Juros (%) (prefixada)	
D4.1 - Período de Carência (em dias): 40	D4.2 - Período de Amortização (em meses): 60	D5.1 – Nominal: 9,90% ao ano 0,83% ao mês	D5.2 – Efetiva: 10,36% ao ano 0,86% ao mês
D6 – Primeira Prestação Mensal – Composta das seguintes parcelas*:			
D6.1 - Prestação (amortização + juros):		R\$ 3.559,39	
D6.2 - Prêmios de Seguros (MIP/DFI):		R\$ 63,36	
D6.3 - Tarifa de Administração - TA:		R\$ 25,00	
D6.4 – Total:		R\$ 3.647,75	
D6.5 – Vencimento da Primeira Prestação Mensal:		5/Jan/2026	
* No valor total da Prestação indicado acima não está incluso o valor correspondente à correção monetária descrita no item ‘D7’ abaixo que, em razão da sua natureza variável, será somado ao valor da Prestação no dia do seu pagamento (pós-fixada).			
D7 – Reajuste das Prestações Mensais (pós-fixada): Além da taxa de juros prevista no item “D5” do quadro resumo, também incidirá sobre as Prestações pagas pelo mutuário a correção monetária, pelo Índice taxa referencial – TR que será aplicável de acordo com a cláusula QUINTA.			
D8 – Tarifa de Avaliação de Imóvel: R\$ 2.140,00 (dois mil cento e quarenta reais)			
D9 – Custo Efetivo Total – CET: 12,35% a.a.			
D10 - Forma de pagamento da Prestação Mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente.			
D10.1 – Dia do mês designado para o débito da Prestação Mensal, observado o disposto no PARÁGRAFO SEGUNDO da CLÁUSULA QUINTA: 5			
D10.2 – Dados da conta corrente para débito da Prestação Mensal:			
I) Número da Conta:		2867095	
II) Agência:		3003	
III) Nome do Titular:		JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA	
IV) CPF do Titular:		100.682.927-08	
D10.3 – AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO EM CONTA DAS PRESTAÇÕES MENSAS: Autorizo, desde já, o débito na conta corrente indicada no item D10.2 acima do valor referente ao pagamento das prestações mensais deste financiamento, incluindo prêmios de Seguros MIP/DFI, em suas respectivas datas de vencimento, comprometendo-me a manter saldo suficiente para débito, nos termos da CLÁUSULA QUINTA. Autorizo ainda, caso não haja saldo disponível suficiente, que o débito em conta seja feito parceladamente, a qualquer tempo, de acordo com o saldo existente na conta, até que seja atingido o valor do pagamento da prestação.			

COMPRADOR/DEVEDOR(ES):

JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA

E - RENDA**E1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO MENSAL**

Devedor	Renda Comprovada
JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA	R\$ 15.296,45

E2 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA

Nome	Percentual
JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA	100,00%

F - ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO (EM CASO DE INTERVENIENTE QUITANTE): Não há.**G - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATO**

Apartamento de nº 102, com uma vaga de garagem, do Condomínio Residencial Portal da Praia, situado na Avenida Amazonas nº 404, com uma área construída de 71,76m² + 25,11m², totalizando 96,87m², correspondendo a uma fração ideal de 34,88/696,00 avos do imóvel constituído no todo pelo Lote 04-A, oriundo do remembramento dos lotes 04 e 05 da quadra 23, com uma área total de 696,00m², do Loteamento Balneário Remanso, na Cidade e Comarca de Rio das Ostras/RJ.

INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 01.1.030.0121.002 e 77149.

Devidamente descrito e qualificado na matrícula adiante mencionada, cuja certidão fica arquivada no presente processo de financiamento, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo segundo da lei número 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86. Declara(m) o(s) devedor(es) que conhece(m) a descrição do imóvel constante na referida matrícula e, não tendo havido qualquer alteração, ratificam-na no presente instrumento.

O imóvel supra foi adquirido pelo(s,a,as) vendedor(es,a,as), por força da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Nova Friburgo/RJ, às fls. 151/154 do livro 654, sob o ato nº 044, em 03/02/2012, conforme registro nº 01, na matrícula nº 17968, do Serviço Registral e Notarial do Ofício Único da Comarca de Rio das Ostras/RJ.

H - SEGURADORA ESCOLHIDA PELO(S) COMPRADOR(ES) PARA A COBERTURA SECURITÁRIA:

SEGURADORA: Mapfre

PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO NA COBERTURA SECURITÁRIA:

JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA 100,00%.

DECLARAÇÃO DO COMPRADOR:

Declaro que o Banco Sicoob me ofereceu mais de uma opção de apólice de seguradoras diferentes e escolhi a seguradora acima identificada, e fui informado do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - Correspondente a 1,60% a.a.

COMPRADOR:

JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA

I - INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS (Em tempo):

1. Para constar que as partes envolvidas foram cientificadas da possibilidade de obtenção previa de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-a, da CLT, com a redação dada pela Lei número 12.440/2011.

2. O(A)(As)(Os) comprador(a)(as)(es)/devedor(a)(as)(es) fiduciante(s) e o(a)(as)(os) vendedor(a)(as)(es), declara(m), sob as penas da Lei, que não está(ão) vinculado(a)(as)(os) à Previdência Social, como empregador(a)(as)(es) e que não é(são) contribuinte(s) da mesma, na qualidade de produtor(a)(as)(es) rural(is), não estando, portanto, sujeito(a)(as)(os) às obrigações previdenciárias pertinentes ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.

3. O(A)(As)(Os) comprador(a)(as)(es)/devedor(a)(as)(es) fiduciante(s) dispensa(m) a apresentação de certidões referente ao(a)(as)(aos) vendedor(a)(as)(es), nos termos da lei nº 7.433/85 (com as alterações da lei nº 13.097/15), e decreto nº 93.240/86. O(A)(As)(Os) vendedor(a)(as)(es) se responsabiliza(m) por todo e qualquer débito ou dívida que recaia sobre o imóvel ora transacionado, motivo pelo qual o(a)(as)(os) comprador(a)(as)(es)/devedor(a)(as)(es) fiduciante(s) dispensa(m) o(a)(as)(os) vendedor(a)(as)(es) de apresentar(em) as certidões pessoais cartorárias cíveis, de executivos fiscais e de protesto. O(A)(As)(Os) comprador(a)(as)(es)/devedor(a)(as)(es) fiduciante(s), nos termos desta cláusula, dispensa(m) também o credor de exigir as certidões pessoais do(a)(as)(os) vendedor(a)(as)(es), bem como isenta o credor de qualquer responsabilidade que decorra ou possa decorrer da falta da apresentação de tais certidões.

4. O(A)(As)(Os) vendedor(a)(as)(es) declara(m) sob as penas da lei civil e penal, que não existe(m) contra ele(a)(as)(es) distribuições de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto da compra e venda, bem como, não constitui(ram) sobre o mesmo imóvel nenhum ônus real.

5. Para constar que o ITBI será apresentado no ato do registro do presente instrumento.

6. Para constar que o pagamento ao vendedor, com recursos próprios do comprador/devedor fiduciante, foi através de transferência, "NO TODO", atendendo o disposto no Art. 242, VII, C/C Art. 440, §1º, do Código de Normas da C.G.J.

7. Para constar que concomitantemente ao registro deste Instrumento, será registrado/apresentado o Pacto Antenupcial dos vendedores **PEDRO GOUVEIA TEIXEIRA** e **GELZIE SORRENTINO ENNES**, conforme a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada aos 07/08/1997 às fls. 056/057 do livro nº 127, ato de nº 10, no Cartório do 4º Ofício da Comarca de Nova Friburgo/RJ.

8. Para constar, que o valor de R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais) mencionado no item “D2.2 - Financiamento Despesas Acessórias”, será creditado na conta mencionada no item “D10.2 - CONTA CORRENTE”, de titularidade do comprador/devedor fiduciante, **JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA**, para pagamento de custas referente ao registro do presente instrumento.

DA COMPRA E VENDA E DAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

CLÁUSULA PRIMEIRA – COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO: O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito e caracterizado no item “G” do quadro resumo, livre e desembaraçado de qualquer ônus, salvo a hipoteca ou a alienação fiduciária constituída por força do instrumento identificado no item 'F', e, assim, o vende(m) pelo preço constante do item 'B' deste contrato, cujo pagamento é satisfeito na forma igualmente referida no item 'B'.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Satisfeito o preço da venda, o(s) VENDEDOR (ES) dá (ão) ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) plena e irrevogável quitação e, por força deste contrato e da Cláusula constituti, transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito, declarando aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) que, necessitando de um financiamento para a aquisição do imóvel descrito no item “G” do quadro resumo, recorreu(ram) à CREDORA FIDUCIÁRIA e obteve(iveram) um mútuo de dinheiro no valor constante no item “D2”.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) confessa(m) dever à CREDORA FIDUCIÁRIA a importância referida no item 'D2', que será resgatada nos prazos e condições estabelecidos neste contrato autorizando a CREDORA FIDUCIÁRIA a efetuar ao INTERVENIENTE QUITANTE, se houver, e ao(s) VENDEDOR(ES) o pagamento do valor devido, conforme estabelecido na CLÁUSULA SEGUNDA e no item “B2” do quadro resumo.

PARÁGRAFO QUARTO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) dos fluxos de pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, bem como da taxa anual com valores em sua forma nominal, demonstrados em planilha arquivada na CREDORA FIDUCIÁRIA, de cujo teor previamente tomou(aram) conhecimento, aceitou(aram) e anuiu(ram), nos termos da regulamentação em vigor.

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) que a taxa percentual anual constante da planilha mencionada no Parágrafo QUARTO desta Cláusula, cuja cópia lhe(s) foi previamente entregue, representa as condições vigentes na data de assinatura deste contrato e que o saldo devedor e as prestações mensais serão atualizados conforme pactuado contratualmente. Declara ciência, ainda, que o índice de correção monetária não está incluso nos valores das Prestações indicados na planilha CET, em razão da sua natureza variável.

PARÁGRAFO SEXTO – O(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) ciência e concordância que, caso venha(m) a ser constatadas quaisquer divergências entre a área construída do imóvel e a área da averbação respectiva, e quaisquer ônus porventura decorrentes da falta de regularização desta divergência, seja a que tempo ou título for, ficará sob inteira responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S), os quais se comprometem à regularizá-las junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos competentes, sob pena

de vencimento antecipado da dívida, isentando a CREDORA FIDUCIÁRIA de quaisquer reponsabilidades e/ou custos.

CLÁUSULA SEGUNDA - LIBERAÇÃO DOS RECURSOS: O valor do financiamento somado ao valor dos recursos próprios do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e dos recursos da conta vinculada do FGTS, se houver, citados no item 'B1', será(ão) destinado(s) à quitação do saldo devedor do INTERVENIENTE QUITANTE relativo ao instrumento identificado no item 'F', se houver, e o restante, se houver, será pago ao(s) VENDEDOR(ES) na forma indicada pela CREDORA FIDUCIÁRIA e por ele(s) aceita.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ao valor mencionado no caput desta Cláusula serão acrescidos juros e atualização monetária, às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, calculados de acordo com a legislação vigente, relativo ao período compreendido entre a data da contratação, inclusive, e a data da liberação dos recursos, exclusive.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo PRIMEIRO incidirá imposto de renda na fonte à alíquota definida para aplicações financeiras de renda fixa, em função do prazo de permanência, conforme legislação vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O pagamento ao(s) VENDEDOR(ES) está condicionado à entrega deste contrato à CREDORA FIDUCIÁRIA com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis e ao cumprimento das demais exigências estabelecidas neste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO - No caso de financiamento de despesas acessórias, o valor constante no item 'D2.2', parte integrante do valor total da dívida especificado no item 'D2', será liberado em conta de livre movimentação do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) após a apresentação do contrato registrado.

CLÁUSULA TERCEIRA – INTERVENIENTE QUITANTE, SE HOUVER: Quando houver, comparece neste instrumento, na condição de credor do(s) VENDEDOR(ES), o INTERVENIENTE QUITANTE, qualificado no quadro resumo deste contrato, para declarar que recebe neste ato a importância discriminada no item “B2”, subitem “I”, do quadro resumo, destinada à liquidação da dívida de responsabilidade do(s) VENDEDOR(ES) perante o INTERVENIENTE QUITANTE. Em razão do pagamento ora efetuado, o INTERVENIENTE QUITANTE dá plena e irrevogável quitação ao(s) VENDEDOR(ES), autorizando o Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder ao cancelamento do registro, bem como das eventuais averbações a ele relativas, na matrícula do Registro de Imóveis, mencionada no item “G” do quadro resumo, desde que, concomitantemente, seja registrada a venda e compra, bem como a garantia de alienação fiduciária em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA, instituída nos termos deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), reconhecendo que o presente mútuo representa uma transferência de débito, concorda(m) que, em se apurando possíveis valores devidos e não pagos na vigência do contrato anterior, sejam eles incorporados ao saldo devedor ora contratado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Esta cláusula é a única aplicável ao INTERVENIENTE QUITANTE, ficando sem efeito qualquer outra disposição deste Instrumento que gere a este direitos ou obrigações.

CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Os prazos de

amortização e carência, se for o caso, bem como as taxas de juros, índice de correção monetária, a data de vencimento da primeira prestação mensal e o sistema de amortização para o saldo devedor, convencionados para o presente financiamento, são os constantes no item “D”. Juntamente com as parcelas mensais de amortização e juros, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) pagará(ão) os acessórios, também descritos no item “D”, quais sejam, os prêmios de seguro, no valor e nas condições previstas nas Cláusulas da Apólice de Seguro, e a Tarifa de Administração – TA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Após o registro do contrato no Registro de Imóveis, qualquer alteração nas condições do financiamento poderá ser realizada por meio de Termo Aditivo celebrado apenas entre DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e CREDORA FIDUCIÁRIA, devidamente averbado na matrícula do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Nos casos em que a operação contar com prazo de carência para o início do pagamento das prestações do financiamento, conforme indicado no item D4.1, os encargos financeiros e demais acessórios dos primeiros 30 (trinta) dias do período de carência serão incorporados ao valor da Primeira Prestação. Para o período de carência que exceder a esse prazo, caso exista, os encargos e acessórios serão incorporados ao saldo devedor total da operação.

CLÁUSULA QUINTA – COMPOSIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAS: As prestações mensais e sucessivas são compostas pelas seguintes parcelas, conforme indicado no item ‘D6’:

(I) parcela de amortização, calculada com base no sistema de amortização indicado no item D3;

(II) taxa de juros mensal pré-fixada, prevista no item D5.2, apurada sobre o saldo devedor atualizado conforme CLÁUSULA OITAVA.

(III) correção monetária, com base no indexador pós-fixado indicado no item D7, apurada sobre o saldo devedor principal e cobrada integralmente no mês;

(IV) prêmios de seguro, definidos pela seguradora escolhida pelo(s) DEVEDOR(ES); e

(V) Tarifa de Administração – TA, conforme indicado no item D6.3.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O vencimento da primeira prestação mensal ocorrerá no dia indicado no item “D6.5”, devendo o(s) COMPRADOR(ES) efetuar o seu pagamento, independentemente de já ter sido efetuado o pagamento ao(s) VENDEDOR(ES) e/ou finalizado o processo de registro deste contrato no Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O pagamento das prestações mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CREDORA FIDUCIÁRIA, sendo que, se não existir, nos meses subsequentes, o dia indicado no item 'D10.1' para pagamento da prestação mensal, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, caso o vencimento coincida com sábado, domingo ou feriado, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de inadimplemento, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) é (são) considerado(s) em mora, incidindo, neste caso, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida.

PARÁGRAFO QUARTO - No caso de débito em conta de depósitos de titularidade

do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), este(s) autoriza(m) a CREDORA FIDUCIÁRIA a efetuar o referido débito, outorgando-lhe, por este contrato, mandato irrevogável e irretratável para este fim, obrigando-se a manter saldo disponível suficiente para o pagamento das prestações mensais, admitindo-se, a utilização, com preferência, de qualquer recurso nela disponível, sendo que, na inexistência de saldo suficiente, será(ão) considerado(s) em mora, incidindo, todas as cominações legais e contratuais aplicáveis à espécie, inclusive o vencimento antecipado da dívida.

PARÁGRAFO QUINTO - Durante o prazo de amortização, previsto no item 'D4', poderá ser alterado o vencimento das prestações mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), ficando o(s) mesmo(s) obrigado(s) a comunicar, em tempo não inferior aos 10 (dez) dias que antecederem ao próximo vencimento, qualquer alteração na conta indicada para débito.

PARÁGRAFO SEXTO – Na hipótese de alteração da data de vencimento das prestações mensais, o saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento da última prestação, inclusive, e a nova data de vencimento da prestação, exclusive. O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período citado.

PARÁGRAFO SÉTIMO – O valor da primeira prestação mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros + correção monetária calculados conforme descrito no PARÁGRAFO SEXTO desta Cláusula.

PARÁGRAFO OITAVO – Os prêmios de seguro e a Tarifa de Administração, indicados no item 'D6', devidos no mês, serão pagos independentemente de haver prestação com vencimento no respectivo mês, sem prejuízo do disposto na CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.

PARÁGRAFO NONO – A partir da alteração da data de vencimento das prestações mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia, de que tratam a CLÁUSULA OITAVA E DÉCIMA QUARTA, respectivamente, serão feitas obedecendo a nova data de vencimento definida.

CLÁUSULA SEXTA – PRESTAÇÃO MENSAL: A quantia mutuada será restituída pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) à CREDORA FIDUCIÁRIA, por meio de pagamento de prestações mensais e sucessivas, devidas a partir do mês subsequente ao da contratação, compostas pelo principal, juros, correção monetária e demais acessórios, conforme previsto no item 'D6'.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A parcela de juros pré-fixada componente da prestação mensal é recalculada mensalmente sobre o saldo devedor atualizado conforme CLÁUSULA OITAVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os Prêmios de Seguro são recalculados mensalmente, considerando os respectivos valores do saldo devedor e da garantia atualizados pelos respectivos índices previstos neste contrato do dia do vencimento da prestação mensal, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo, conforme regras definidas pela Seguradora contratada.

CLÁUSULA SÉTIMA – JUROS REMUNERATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA: Sobre a quantia mutuada, até a quitação da dívida, incidirão juros remuneratórios às

taxas fixadas no item "D5" (prefixado) e índice de correção monetária indicado no item 'D7' (pós-fixado), que se aplicarão também sobre as importâncias despendidas pela CREDORA FIDUCIÁRIA para a preservação de seus direitos decorrentes do presente contrato, tais como pagamento de taxas e impostos, prêmios de seguro, débitos condominiais e cartorários, despesas com execução e as necessárias à manutenção e realização da garantia.

CLÁUSULA OITAVA – SALDO DEVEDOR: O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no índice de correção monetária indicado no item 'D7', do dia correspondente ao vencimento das prestações mensais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, com base no critério de ajuste pro rata die, utilizando-se o índice de correção monetária indicado no item 'D7', no período compreendido entre a data de aniversário do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Outros valores vinculados a este contrato, não previstos em cláusula própria, serão atualizados na forma do PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula e pagos pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de extinção do índice de correção monetária indicado no item 'D7', os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

CLÁUSULA NONA – IMPONTUALIDADE: Ocorrendo impontualidade em qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida será atualizada monetariamente, da data de vencimento, inclusive, até a do efetivo pagamento, exclusive, pelo critério pro rata die, aplicando-se o índice utilizado para a atualização do saldo devedor do financiamento, considerando-se como data de vencimento do saldo residual a do vencimento da última prestação previsto para a operação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada conforme previsto no caput desta Cláusula, incidirão:

I) juros remuneratórios, calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal e pelo critério pro rata die, à mesma taxa de juros prevista no item "D5";

II) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo a impontualidade, a CREDORA FIDUCIÁRIA poderá iniciar processo interno de cobrança da dívida e, após o prazo de carência, os procedimentos de intimação e retomada do bem ali previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: É assegurada ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias, para redução do valor das prestações ou para a redução do prazo do financiamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da cobrança de juros remuneratórios e correção monetária, na forma disposta na CLÁUSULA SÉTIMA.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os novos valores das prestações mensais e/ou prazo remanescente resultantes da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor já amortizado, da taxa de juros, da correção monetária, do sistema

de amortização e do prazo remanescente, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recálculo da prestação mensal de que trata a CLÁUSULA SEXTA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultado ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) a liquidação antecipada da dívida, apurada na forma do reajuste do saldo devedor, atualizado monetariamente na forma da CLÁUSULA OITAVA, acrescido de juros remuneratórios calculados à taxa de juros prevista no item “D5”, da data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, inclusive, se já ocorrida, até a data do evento, exclusive, acrescido de débitos em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SALDO DEVEDOR RESIDUAL: Na ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo de amortização, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento e do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) alienam à CREDORA FIDUCIÁRIA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento descrito e caracterizado no item “G” do quadro resumo, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, com as alterações trazidas pela Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O registro deste contrato no competente Registro de Imóveis constitui a propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) possuidor(es) diretos e a CREDORA FIDUCIÁRIA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Enquanto permanecer(em) adimplente(s) com as obrigações ora pactuadas, ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da garantia fiduciária.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A garantia fiduciária abrange o imóvel identificado no item “G” do quadro resumo e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações já existentes ou que lhe forem agregadas, independentemente da área construída efetivamente averbada na respectiva matrícula, renunciando o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) à pretensão de quaisquer direitos ou indenizações pelos acréscimos de construção não averbados, vigorando pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até o cumprimento das obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, é o expresso em moeda corrente

nacional, assinalado no item “C” do quadro resumo, sujeito à atualização monetária a partir da data de assinatura deste contrato pelo mesmo índice utilizado para a atualização do saldo devedor do financiamento, reservando-se à CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese de extinção do índice de atualização do saldo devedor, os valores passarão a ser atualizados pelo índice que vier a substituí-lo ou que for determinado em legislação específica.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o valor do imóvel convencionado acima seja inferior ao utilizado pelo órgão competente para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão após a consolidação da propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, nos termos do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS:

Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) deseje(m) efetuar, às suas expensas, deverá ser autorizada pela CREDORA FIDUCIÁRIA, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) a obter as licenças administrativas, a CND/INSS junto à Secretaria da Receita Federal e a promover as averbações junto ao Registro de Imóveis respectivo, integrando o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em hipótese alguma, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) terá(ão) direito à retenção por benfeitorias, ainda que autorizadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA, cabendo-lhe apenas o direito à indenização, na hipótese prevista no § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Consolidando-se a garantia fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, a indenização por benfeitorias não será superior ao saldo que sobejar da venda do imóvel em leilão e após dedução dos valores da dívida e demais despesas e encargos contratualmente fixados e decorrentes de lei.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Nos termos do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) não terá(ão) direito a indenização por benfeitorias, quando for considerada extinta a dívida em razão da inexistência de lance oferecido em leilão em valor suficiente para o pagamento integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das demais despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais.

PARÁGRAFO QUARTO – Fica(m) o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) obrigado(s) a manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como fazer às suas expensas as obras e reparos necessários para preservação da garantia fiduciária, inclusive as solicitadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA, dentro do prazo de notificação, sendo vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresse consentimento da CREDORA FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO QUINTO – Para a constatação do cumprimento desta Cláusula, fica assegurada à CREDORA FIDUCIÁRIA vistoriar o imóvel objeto da garantia, a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA: A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, podendo ensejar a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados conforme disposto na CLÁUSULA OITAVA, por quaisquer dos motivos previstos em lei, em especial o contido no art. 1.425 do Código Civil, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

- a) a qualquer tempo, verificação da inexistência de contratação dos seguros para cobertura por morte e invalidez permanente e por danos físicos ao imóvel, os quais devem vigorar até a quitação integral da dívida.
- b) atraso de 30 (trinta) dias ou mais no pagamento de qualquer uma das prestações mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas;
- c) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso consentimento da CREDORA FIDUCIÁRIA;
- d) quando a destinação do imóvel for outra que não a declarada quando da contratação;
- e) falta de manutenção no imóvel oferecido em garantia que não o deixe em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização no mesmo, sem prévio e expresso consentimento da CREDORA FIDUCIÁRIA, de obras de demolição, alteração e/ou acréscimo;
- f) constituição sobre o imóvel oferecido em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real;
- g) falta de pagamento e de apresentação, quando solicitado pela CREDORA FIDUCIÁRIA, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como dos encargos previdenciários, securitários e condominiais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S);
- h) incidência de qualquer ato de constrição judicial ou decretação de qualquer medida judicial ou administrativa que afete a garantia fiduciária, no todo ou em parte;
- i) comprovação de declaração falsa prestada pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) ou da qual tenha(m) conhecimento e que, de algum modo, possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente contrato;
- j) propositura de alguma ação, contra qualquer um do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), que ameace ou afete o imóvel dado em garantia;
- k) não registro do contrato no prazo de até 30 (trinta) dias após a sua assinatura;
- l) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste contrato e nas normas que lhe são aplicáveis.
- m) se o(s) COMPRADOR(ES), quando intimado(s), não substituir(em) ou reforçar(em) a garantia;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Conforme previsão do § 2º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, fica estabelecida a carência para expedição da intimação de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação mensal vencido e não pago.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, a CREDORA

FIDUCIÁRIA poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) que pretender(em) purgar a mora deverá(ao) fazê-lo mediante o pagamento das prestações mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados monetariamente, incluindo os encargos contratuais e legais, além de despesas de cobrança e de intimação e tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas na CLÁUSULA NONA.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Qualquer tolerância que venha a admitir atrasos maiores do que o pactuado neste contrato será mera liberalidade da CREDORA FIDUCIÁRIA, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – INTIMAÇÃO: A mora do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) não poderá(ão) pagar qualquer prestação mensal do financiamento enquanto não pagos e quitados aquelas já vencidas, sendo que, se tal fato ocorrer, o pagamento efetuado será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O recibo de pagamento da última prestação não presume quitação da anterior e o pagamento das prestações sem atualização monetária, acréscimos moratórios e demais encargos contratuais e legais não exonerará o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Havendo mais de uma prestação em atraso, somente será permitida a purgação da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todas as prestações em atraso, salvo deliberação da CREDORA/FIDUCIÁRIA autorizando o pagamento parcelado.

PARÁGRAFO QUARTO – O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

I. A intimação será requerida pela CREDORA FIDUCIÁRIA ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
II. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

III. A intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) , a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, e, se for o caso, ao TERCEIRO FIDUCIANTE, por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca de situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la ou por correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

IV. Quando, por duas vezes, o oficial do competente Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) em seu domicílio ou residência sem

o encontrar e havendo suspeita motivada de ocultação, o oficial intimará 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 do art. 26, §3º-A, da Lei nº 9.514/97.

V. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item “IV” acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência.

VI. Quando o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) ou, se for o caso, o TERCEIRO FIDUCIANTE, o cessionário, o representante legal ou procurador regularmente constituído encontrar-se(m) em local ignorado, incerto ou inacessível, o serventuário encarregado da diligência certificará o fato e informará ao oficial cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis, à vista da certidão, promover a intimação por edital durante 3 (três) dias, pelo menos, nos termos do art. 26, §4º, da Lei nº 9.514/97.

PARÁGRAFO QUINTO – É responsabilidade do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e, se for o caso, do TERCEIRO FIDUCIANTE informar à CREDORA FIDUCIÁRIA sobre a alteração de seu domicílio.

PARÁGRAFO SEXTO - Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora.

PARÁGRAFO OITAVO – Por ocasião de pagamento parcial de prestações em atraso, as despesas de cobrança e intimação em andamento não quitadas deverão ser pagas pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após o referido pagamento.

PARÁGRAFO NONO – Se a CREDORA FIDUCIÁRIA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a essa hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DESAPROPRIAÇÃO: Na desapropriação do imóvel dado em garantia, a CREDORA FIDUCIÁRIA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), sendo que, se a indenização for inferior ao saldo desta dívida, a CREDORA FIDUCIÁRIA cobrará a diferença do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e/ou coobrigados contratuais.

PARÁGRAFO ÚNICO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) de que eventual desapropriação do imóvel não gera direito a qualquer indenização securitária.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis certificará este fato e, à vista da prova do pagamento pela CREDORA

FIDUCIÁRIA do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e, se for o caso, do laudêmio, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome da CREDORA/FIDUCIÁRIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL: Consolidada a propriedade em nome da CREDORA/FIDUCIÁRIA, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá a CREDORA/FIDUCIÁRIA promover leilão público para alienação do imóvel com observância dos procedimentos previstos no art. 26-A, quando for o caso, 27 e 27-A da Lei n.º 9.514/1997.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O público leilão (primeiro e/ou segundo) e a publicação dos seus respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I – Valor do imóvel é (i) o valor da avaliação constante no item “C” do quadro resumo deste contrato, ao qual ficam acrescidos os valores correspondentes aos melhoramentos, construções, acessões, instalações e benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão na forma da CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA, reservando - se a CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de pedir nova avaliação; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão competente para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos, nos termos do Parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997;

II – Valor da dívida é o equivalente a soma das seguintes quantias:

a) 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;

b) Despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

c) Encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O primeiro público leilão será realizado dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, devendo ser ofertado pelo valor do imóvel indicado no PARÁGRAFO SEGUNDO desta Cláusula.

PARÁGRAFO QUARTO – Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme PARÁGRAFO TERCEIRO desta Cláusula, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, sendo que neste caso será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

PARÁGRAFO QUINTO – O valor da dívida apurado conforme PARÁGRAFO TERCEIRO desta Cláusula é atualizado monetariamente, da data da consolidação

da dívida até a data do segundo leilão.

PARÁGRAFO SEXTO - As datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao DEVEDOR FIDUCIANTE e, se for o caso, ao TERCEIRO FIDUCIANTE, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a CREDORA FIDUCIÁRIA entregará ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o PARÁGRAFO SEGUNDO, o que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

PARÁGRAFO OITAVO – Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação, o CREDOR FIDUCIÁRIO ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação descrita no PARÁGRAFO SÉTIMO.

PARÁGRAFO NONO – 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 PARÁGRAFO SEGUNDO, o DEVEDOR FIDUCIANTE 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.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Na hipótese de que trata o PARÁGRAFO OITAVO, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o PARÁGRAFO NONO, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO - Os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do DEVEDOR FIDUCIANTE não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do CREDOR FIDUCIÁRIO e a venda do imóvel para realização da garantia.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO - Na hipótese prevista no PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO, os titulares dos direitos reais de garantia ou constringções sub-rogam-se no direito do DEVEDOR FIDUCIANTE à percepção do saldo que eventualmente restar da venda do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO – Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA FIDUCIÁRIA e até a data de realização do segundo leilão, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) terá(ão) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o PARÁGRAFO SEGUNDO acima, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e laudêmio, se houver, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA FIDUCIÁRIA, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO – No dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) lhe entregará(ão) o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CREDORA FIDUCIÁRIA, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do imóvel descrito no PARÁGRAFO SEGUNDO desta Cláusula, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio, tributos, mensalidades associativas, água, luz e gás, e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, incorridos após a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA FIDUCIÁRIA até a data em que a CREDORA FIDUCIÁRIA (ou sucessores) vier a ser reintegrada/imitada na posse do imóvel, bem como de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO – A taxa de ocupação incidirá desde a data da consolidação do imóvel, até a data em que a CREDORA/FIDUCIÁRIA (ou seus sucessores) vier(em) a ser imitada(os) na posse do imóvel

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO – Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CREDORA/FIDUCIÁRIA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de posse (ou a imissão de posse, no caso do adquirente), declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO – Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei n.º 8.245/1991.

PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO – Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da CREDORA FIDUCIÁRIA ou seus sucessores, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na CREDORA FIDUCIÁRIA (ou seus sucessores).

PARÁGRAFO DÉCIMO NONO – Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante a CREDORA FIDUCIÁRIA (ou seus sucessores) a contratação ou a prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a 01 (um) ano sem concordância por escrito da CREDORA FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO – Nos contratos decorrentes de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, exceto as operações do sistema de consórcio, os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação de propriedade fiduciária e leilão, estarão sujeitas às seguintes disposições:

- a. A consolidação da propriedade em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO será averbada no registro de imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora.
- b. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao DEVEDOR FIDUCIANTE pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata a alínea o PARÁGRAFO SEGUNDO da presente cláusula.

c. 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.

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

e. 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 CREDOR FIDUCIÁRIO tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO PRIMEIRO - Caso a operação seja garantida por 2 (dois) ou mais imóveis, o CREDOR FIDUCIÁRIO poderá, à sua escolha, 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.

a. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao CREDOR FIDUCIÁRIO a indicação dos imóveis a serem executados em sequência.

b. O CREDOR FIDUCIÁRIO promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado, a cada leilão, e o encaminhará ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no preâmbulo.

c. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o CREDOR FIDUCIÁRIO 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 nº 9.514.

d. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o CREDOR FIDUCIÁRIO entregará ao EMITENTE/DEVEDOR FIDUCIANTE o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

DAS CLÁUSULAS GERAIS:

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - SEGURO – Durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) concorda(m) e assim se obriga(m), em manter e pagar os prêmios de seguro acrescidos de eventuais tributos, de acordo com estipulado na Apólice de Seguro contratada por livre escolha, conforme declara(m) o(s) mesmo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) em documento anexo a este contrato, destinados às coberturas:

- **MIP** - morte decorrente de causas naturais ou acidentais e invalidez permanente ocorrida em data posterior à data da assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado, no momento do sinistro.

- **DFI** - prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento: incêndio; raio ou explosão; vendaval; desmoronamento total; desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural; ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada;

destelhamento; e inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) confirma(m) que lhe(s) foi(ram) oferecida mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes com os respectivos custos efetivos do seguro habitacional.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI (Danos Físicos ao Imóvel).

PARÁGRAFO TERCEIRO – A cobertura do seguro dar-se-á a partir da assinatura deste contrato, regendo-se pelas Cláusulas e condições constantes da Apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e aceitas pela CREDORA FIDUCIÁRIA, especialmente as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP.

PARÁGRAFO QUARTO – O DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que não haverá cobertura para os riscos de morte e de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença e/ou acidente pessoal manifesta/ocorrido em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do segurado e não declarada/o na proposta de seguro.

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) poderá(ão), até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguro, pela apólice que lhe(s) convier, desde que:

- a) o prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida;
- b) a apólice escolhida preveja no mínimo as coberturas de sinistro por morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP.
- c) as condições de cobertura dos riscos forem pelo menos equivalentes às condições da apólice em vigor;
- d) a CREDORA FIDUCIÁRIA seja qualificada como estipulante e/ou beneficiária direta;
- e) o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) das demais parcelas das prestações mensais vincendos do financiamento;
- f) comprovada a adimplência do contrato na CREDORA FIDUCIÁRIA.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m)-se ciente(s) que, alternativamente à apólice por ele(s) apresentada para substituição poderá(ão) ainda, optar por uma das apólices oferecidas pela CREDORA FIDUCIÁRIA, cuja escolha será expressa em declaração por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – SINISTRO – Em caso de sinistro de qualquer natureza o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) concorda(m) que o valor da indenização seja aplicado na solução, na amortização ou liquidação da dívida e que tem direito ao saldo remanescente, se houver.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) autoriza(m) a CREDORA a receber da Seguradora o valor das indenizações, nas condições da apólice, destinado a cobertura MIP para amortizar o saldo devedor do financiamento,

e a cobertura DFI para recuperação do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora, tanto nos casos de MIP como nos de DFI, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), seu cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento das prestações mensais decorrentes do financiamento até a quitação da dívida ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso a indenização de seguro MIP seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - COMUNICAÇÃO DO SINISTRO - O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) estar ciente(s) de que na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados acima, relativamente as coberturas de MIP e DFI, o sinistro deverá ser comunicado à CREDORA FIDUCIÁRIA, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) a dar(em) conhecimento a seus beneficiários, logo após a assinatura deste contrato, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere esta Cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – ENCARGOS FISCAIS – Todos os impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários, securitários e que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel oferecido em garantia deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), reservando-se à CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de exigir a respectiva comprovação.

PARÁGRAFO ÚNICO – Havendo atraso no cumprimento dessas obrigações e preferindo a CREDORA FIDUCIÁRIA não considerar a dívida vencida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta Cláusula, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) a reembolsá-la de todas as quantias despendidas, atualizadas monetariamente e acrescidas dos juros contratuais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DECLARAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES) – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m), para todos os efeitos de direito civil e penal, que:

a) inexistem a seu(s) encargo(s) responsabilidade(s) oriunda(s) de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e a garantia constituída em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA por meio da alienação fiduciária;

b) inexistem em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

c) no caso de pessoa(s) física(s), não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, ou no caso de VENDEDOR(ES) pessoa(s) jurídica(s), será apresentada, no ato de registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito – CND;

d) não possuir(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(s) VENDEDOR(ES), no caso de pessoa jurídica que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara(m), sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais e da CND do INSS.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se cientificado(s) da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) assume(m) a obrigação de comunicar à CREDORA FIDUCIÁRIA eventuais impugnações feitas ao presente contrato, ou ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, na vigência deste contrato, declarando, sob as penas da lei:

a) que o imóvel objeto da presente transação não possui restrição ao uso, tais como restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico ou devido à inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), bem como não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente;

b) a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e a garantia fiduciária constituída em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA;

c) a autenticidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;

d) a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste contrato, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta;

e) a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel, ressalvada o ônus existente em favor do INTERVENIENTE QUITANTE, se houver, e de qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data;

f) o regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação;

g) não possuir(em) débitos decorrentes de tributos e contribuições federais; e

h) que providenciará(ão), no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura do presente contrato, a alteração de titularidade referente às prestações de serviços

de fornecimento de água, luz e gás, caso haja.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Declara(m) ainda, não estar(em) vinculado(s) à Previdência Social, quer como contribuinte(s) na qualidade de empregador(es), quer como produtor(es) rural(is), caso contrário, será apresentada, no ato de registro deste contrato no Registro de Imóveis, a Certidão Negativa de Débito - CND.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m)-se cientificado(s) da possibilidade de obtenção prévia no site do www.tst.jus.br da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei 12.440/2011.

PARÁGRAFO TERCEIRO – No tocante aos débitos de natureza fiscal ou condominial, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m)-se subsidiariamente responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CREDORA FIDUCIÁRIA, a responsabilidade pelo pagamento, caso o(s) VENDEDOR(ES) não cumpra(m) com a obrigação de pagar diretamente, conforme estipulado neste contrato, ressaltando o seu direito de cobrança em regresso, observando-se o que a respeito dispõe este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS: A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste contrato, 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste contrato, será mera opção da CREDORA FIDUCIÁRIA, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO SEGUNDO – As obrigações constituídas por este contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a comunicar à CREDORA FIDUCIÁRIA qualquer mudança no seu estado civil.

PARÁGRAFO QUARTO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) responde(m) por todas as despesas decorrentes da presente operação e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – COMUNICAÇÃO COM DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S): Os DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S) autorizam a CREDORA FIDUCIÁRIA a utilizar de quaisquer meios de comunicação, a partir de informações cadastrais relativas às suas pessoas, para enviar-lhes informações relacionadas às obrigações/encargos previstos neste contrato, respeitadas as disposições legais em vigor.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS E DA EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – O crédito fiduciário resultante do presente contrato poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CREDORA/FIDUCIÁRIA independentemente de notificação ao(s)

DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A CREDORA/FIDUCIÁRIA poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), em conformidade com o disposto na Lei nº 9.514/1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CREDORA/FIDUCIÁRIA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

PARÁGRAFO QUARTO – Assim, o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) têm ciência que a operação de financiamento imobiliário da qual é (são) tomador(es), representa um dos elos de uma corrente de negócios jurídicos que se inicia com a captação dos recursos, pela CREDORA/FIDUCIÁRIA, prossegue com a concessão de financiamento ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), passa pela securitização desses créditos e pela negociação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI, lastreados em tais créditos.

PARÁGRAFO QUINTO – O crédito imobiliário decorrente do presente financiamento poderá ser representado por Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, na forma disposta no artigo 18 da Lei 10.931/04, que poderá ser emitida a critério da CREDORA, juntamente com este instrumento ou em data posterior. Em caso de emissão conjunta com o presente instrumento, a emissão da CCI e o registro da alienação fiduciária, por serem solicitados simultaneamente, deverão ser considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, nos termos do parágrafo 6º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

PARÁGRAFO SEXTO – A cessão do Crédito Imobiliário mediante a negociação da CCI abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à CREDORA/FIDUCIÁRIA na forma deste contrato, incluindo a alienação fiduciária em garantia e será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei nº 10.931/2004.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Fica reservado à CREDORA/FIDUCIÁRIA o direito de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, representados pela CCI ora emitida, independente de aviso ou concordância do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPENSA DE CERTIDÕES – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) e VENDEDOR(ES), em comum acordo, declara (m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, apresentando-se, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente previsto pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o

registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – NOVAÇÃO – Não configurará novação a tolerância, por parte da CREDORA FIDUCIÁRIA, à inobservância pelo(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) de obrigações legais e/ou contratuais, assim como eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – OUTORGA DE PROCURAÇÕES: Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a CREDORA FIDUCIÁRIA e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL: o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento das Cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputa(m) claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando ciente(s) dos direitos e obrigações contratuais.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA – TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA: O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) poderá(ão) transmitir a terceiro(s) os direitos e as obrigações de que seja(m) titular(es) sobre o imóvel, desde que haja prévia e expressa anuência da CREDORA FIDUCIÁRIA ou de seus sucessores, e que o(s) novo(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – QUITAÇÃO DA DÍVIDA: No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CREDORA FIDUCIÁRIA fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento.

PARÁGRAFO ÚNICO – O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) deverá(ão) apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para tornar plena a propriedade em seu favor, estando ciente(s) que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua responsabilidade.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA – REGISTRO: Obriga(m)-se o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) a providenciar, às suas expensas, o registro do presente instrumento e averbação da CCI na matrícula do imóvel objeto da alienação fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua assinatura, sob pena deste contrato ser considerado automaticamente resolvido, independentemente de qualquer notificação prévia ou outra formalidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Ocorrendo a resolução do contrato, na hipótese prevista no caput, não serão devidas quaisquer indenizações ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), o(s) qual(is), inclusive, responsabiliza(m)-se pelos prejuízos decorrentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Alternativamente, em caso de não cumprimento do prazo previsto no caput, a seu exclusivo critério, a CREDORA FIDUCIÁRIA poderá

promover tal registro, imputando ao(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) as despesas inerentes a tal ato, por meio de débito em sua conta corrente descrita no item **‘D10.2’ do preâmbulo**, débito este que o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) desde já autoriza expressamente. Inexistindo saldo suficiente em conta, a CREDORA FIDUCIÁRIA poderá proceder à cobrança por todos os meios previstos em lei, sem prejuízo do vencimento antecipado da dívida.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As partes autorizam o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos decorrentes deste instrumento, em especial ao aperfeiçoamento da constituição da alienação fiduciária em garantia e da averbação da CCI, observado que a emissão da CCI e o registro da presente alienação fiduciária, por serem solicitados simultaneamente, deverão ser considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, nos termos do parágrafo 6º, do artigo 18, da Lei nº 10.931 de 02/08/2004.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – DAS RESPONSABILIDADES SOCIAL, AMBIENTAL E CLIMÁTICA: O(s) DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S) declara(m), sob as penas da lei, que não utiliza(m) e se obriga(m) a não utilizar no futuro, em qualquer uma das suas atividades, seja por si ou por empresas controladas ou coligadas, ou que participem do mesmo grupo econômico, mão-de-obra infantil ou mão-de-obra em condições de trabalho escravo ou degradante, observando, ainda, a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança do trabalho.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Compromete(m)-se a atuar em estrita observância às normas legais e regulamentares destinadas à preservação das garantias fundamentais de interesse comum, atuando com responsabilidade social, de modo a: (i) respeitar o direito de livre associação e negociação coletiva de seus empregados; (ii) respeitar e promover a diversidade, abstendo-se de todas as formas de preconceito e discriminação, de modo que nenhum empregado ou potencial empregado receba tratamento discriminatório em função de sua raça, cor de pele, origem étnica, nacionalidade, posição social, idade, religião, gênero, orientação sexual, estética pessoal, condição física, mental ou psíquica, estado civil, opinião, convicção política, ou qualquer outro fator de diferenciação; (iii) apoiar de forma efetiva a erradicação da exploração sexual, assim como coibir o assédio sexual e moral nas relações de trabalho.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Também se obriga(m) a envidar esforços para que as referidas medidas sejam adotadas nos contratos firmados com seus clientes, fornecedores e prestadores de serviços.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Da mesma forma, obriga-se a dar rigoroso cumprimento às leis e regulamentos destinados à proteção do meio ambiente, inclusive pela obtenção e manutenção válida de todas as licenças, outorgas, autorizações e estudos legalmente exigidos para o pleno desenvolvimento de suas atividades, devendo adotar, ainda, as medidas e procedimentos cabíveis, a fim de afastar qualquer agressão, embargo de uso econômico, perigo ou risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado em decorrência das atividades que desenvolve, inclusive por delegação a terceiros.

PARÁGRAFO QUARTO – Contrato de Depósito - O(s) DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S) assume(m) a condição de depositário das licenças ambientais de que trata esta cláusula, durante a vigência desta operação de crédito e pelo prazo de 6 (seis) anos a contar da liquidação da mesma à qual estejam vinculadas as respectivas licenças, devendo apresentá-las à Cooperativa ou a quem esta vier a indicar mediante simples solicitação, quando solicitado, independentemente de qualquer medida judicial ou

extrajudicial.

PARÁGRAFO QUINTO – Compromete(m)-se também, a adotar iniciativas visando o combate aos riscos climáticos, incluindo, mas não se limitando a: (i) redução do consumo de água; (ii) adoção de energia de fontes renováveis na produção; (iii) geração própria de energia solar, eólica ou de pequena central hidrelétrica; (iv) adoção de veículos híbridos ou elétricos na frota da empresa; (v) metas para redução das emissões de gases efeito estufa; (vi) reflorestamento para compensação da emissão de gases de efeito estufa; (vii) geração de crédito de carbono.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) DEVEDORE(S) FIDUCIANTES(S) declara(m) que inexistem, contra si e seus dirigentes, sentença judicial condenatória transitada em julgado, em razão de práticas de atos que importem em crime ambiental, trabalho escravo ou infantil, exploração sexual, improbidade administrativa, corrupção, lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, bem como inexistem Termo de Ajustamento de Conduta – TAC firmado com relação a esses objetos, salvo se cumprida a reparação/pena imposta.

PARÁGRAFO SÉTIMO – O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula - antes, durante ou após a liquidação da operação de crédito, incluindo, mas não se limitando, (i) a constatação de embargo sobre a área beneficiada ou sobre a área oferecida em garantia na operação de crédito, (ii) o envolvimento em inquérito ou apuração de tais fatos, a inclusão em "lista suja" do Ministério do Trabalho ou de qualquer outro órgão do Governo Federal, Estadual ou Municipal, que o identifique como infrator destas obrigações ou que investigue tais infrações, (iii) a cassação das licenças ambientais e/ou outorgas de água, quando exigíveis, será motivo de vencimento antecipado da presente operação de crédito e das demais operações de crédito contratadas com qualquer cooperativa de crédito, Banco ou outra empresa que tenha o nome Sicoob em sua denominação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, quando então o valor do saldo devedor de todas as dívidas poderá ser debitado diretamente da conta-corrente do(s) DEVEDORE(S) FIDUCIANTES(S) ou compensado com qualquer crédito do devedor junto ao Sicoob e, não havendo saldo disponível, poderá a CREDORA adotar as medidas judiciais cabíveis à execução e cobrança da dívida total representada por este instrumento e por qualquer instrumento de crédito firmado com o Sicoob acrescidos de uma multa diária de 1 % (um por cento) sobre o valor do crédito liberado, sem prejuízo das outras multas e penalidades impostas pelo descumprimento das obrigações de pagar, bem como impostas pelos órgãos reguladores, como o Banco Central do Brasil.

PARÁGRAFO OITAVO – O(s) DEVEDORE(S) FIDUCIANTES(S) e/ou Terceiro(s) Garantidor(es) responsabilizam-se por eventuais danos ambientais que venham a ser identificados, declarando-se ciente(s) de que, caso a CREDORA seja compelida ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa ou outra penalidade, em decorrência de tais danos, O(s) DEVEDORE(S) FIDUCIANTES(S) e/ou Terceiro(s) Garantidor(es) será(ão) cobrado(s) e irá(ão) pagá-las da mesma forma definida para o pagamento do crédito, acrescido das penalidades previstas nesta Cláusula.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS E DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS: O(S) INTERVENIENTE QUITANTE, se houver, o(s) VENDEDOR(ES) e o(s) COMPRADOR(ES) estão cientes de que a CREDORA poderá realizar o tratamento de seus Dados Pessoais (Dados) para atingir os objetivos previstos neste instrumento de crédito, tratando-os em acordo com a legislação vigente e às determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores

sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei n.º 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais").

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os Dados Pessoais, inclusive Dados Pessoais Sensíveis quando necessários, no âmbito do escopo previsto neste contrato, serão tratados pela CREDORA em conformidade com as disposições previstas na Política de Privacidade, disponível eletronicamente no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/lgpd-privacidade> e para as finalidades nela expostas, das quais se destacam: a) para execução do contrato celebrado; b) para cumprir obrigações legais relativas ao negócio pactuado; c) para cumprir ordens judiciais ou requisições administrativas; d) para fins de consulta e proteção ao crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(S) INTERVENIENTE QUITANTE, se houver, o(s) VENDEDOR(ES) e o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) fornecer informações verdadeiras que permitam à CREDORA avaliar suas capacidades econômico-financeira, sendo este(s) o(s) único(s) responsável(eis) pela precisão, veracidade ou falta dela em relação aos Dados que fornece ou pela sua desatualização.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ao(s) COMPRADOR(ES) é facultado solicitar a confirmação da existência de tratamento de Dados Pessoais, além da exibição ou retificação de seus Dados Pessoais, nos termos definidos na Política de Privacidade, disponível eletronicamente no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/lgpd-privacidade>.

PARÁGRAFO QUARTO – O(S) COMPRADOR(ES) autoriza(m) a CREDORA a consultar o Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil - Bacen para a obtenção de dados sobre o(s) seu(s) endividamento(s) junto ao Sistema Financeiro Nacional e a efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu(s) pedido(s) de concessão de crédito, sendo vedada a sua divulgação para terceiros.

PARÁGRAFO QUINTO – Na hipótese de mora/inadimplemento no cumprimento das obrigações pactuadas, a CREDORA fica autorizada, em caráter irrevogável e irretratável, após comunicação formal, a inscrever o(s) nome(s) do(s) COMPRADOR(ES) nos cadastros de proteção ao crédito, ainda que haja discussão judicial sobre o débito existente.

PARÁGRAFO SEXTO – A CREDORA assegurará, quanto aos procedimentos e às tecnologias utilizados na concessão e acompanhamento da Operação de Crédito:

(I) integridade, autenticidade e confidencialidade das informações e dos documentos eletrônicos utilizados;

(II) proteção contra o acesso, o uso, a alteração, a reprodução e a destruição não autorizados das informações, Dados Pessoais e documentos eletrônicos;

(III) produção de cópia de segurança das informações, Dados Pessoais e dos documentos eletrônicos; e

(IV) rastreamento e auditoria dos procedimentos e das tecnologias empregados no processo.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA – CANCELAMENTO DA OPERAÇÃO: Na hipótese de não serem verídicas as declarações mencionadas neste instrumento, o fato implicará o cancelamento da operação.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA – SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO DO BANCO CENTRAL – SCR: O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)

autoriza(m) a CREDORA FIDUCIÁRIA a:

(i) consultar o Sistema de Informações de Crédito (SCR), gerido pelo Banco Central do Brasil – BACEN, para a obtenção de dados sobre débitos e responsabilidades de sua titularidade junto ao Sistema Financeiro Nacional, autorização essa estendida, desde já, às demais instituições que podem consultar o SCR nos termos da regulamentação vigente e que adquiram ou recebam em garantia, ou manifestem interesse de adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, operações de crédito de minha (nossa) responsabilidade;

(ii) efetuar o registro de seus dados no Sistema de Informações de Crédito (SCR), quando for o caso;

(iii) efetuar as demais consultas cadastrais necessárias à avaliação de risco para a aprovação de seu(s) pedido(s) de concessão de crédito, junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, CCF e congêneres).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O SCR tem por finalidades:

(i) fornecer informações ao BACEN para fins de monitoramento do crédito no Sistema Financeiro Nacional e para o exercício de suas atividades de fiscalização;

(ii) propiciar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras, conforme definido no §1º do art. 1º da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, sobre o montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO – (s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) ciência que:

(i) poderá(ão) ter acesso aos dados constantes em seus nomes no SCR, por meio da Central de Atendimento ao Público do Banco Central do Brasil – BACEN e também por meio do sistema Registrato - Extrato do Registro de Informações no Banco Central;

(ii) as manifestações de discordância quanto às informações constantes do SCR e os pedidos de correções, exclusões e registros de medidas judiciais no SCR deverão ser dirigidos a CREDORA, por meio de requerimento escrito e fundamentado, acompanhado da respectiva decisão judicial, quando for o caso;

(iii) a consulta sobre qualquer informação constante do SCR dependerá da sua prévia autorização;

(iv) é de responsabilidade exclusiva da instituição financeira que registrou os dados no SCR a inserção de informações que digam respeito ao cliente e a operacionalização do cumprimento de medidas judiciais;

(v) independentemente do que conste no SCR a respeito das operações de responsabilidade do cliente, a decisão sobre a concessão de novas operações de crédito é exclusiva do Credor, segundo sua política de crédito;

(vi) os extratos das informações constantes no SCR são elaborados de acordo com critérios contábeis e metodologia específica estabelecidos pelo BACEN, podendo diferenciar-se daqueles apresentados por outros sistemas que tenham natureza e finalidade distintas; e

(vii) as informações relativas ao montante de responsabilidades de clientes em operações de crédito são encaminhadas ao BACEN com base no saldo existente no último dia do mês de referência, havendo, portanto, lapso temporal entre a remessa dos dados, seu processamento pelo BACEN e sua disponibilização no SCR.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA – FORO: As partes elegem o foro da Comarca da situação do imóvel para dirimir quaisquer questões que decorram direta

ou indiretamente deste contrato, podendo a CREDORA FIDUCIÁRIA optar pelo foro de domicílio do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), ou de eventuais coobrigados, o(s) qual(is) está(ão) de pleno acordo.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA: As partes declaram ciência e concordância que o presente instrumento poderá ser assinado através de meios eletrônicos das quais se puder verificar a autoria, mediante assinatura eletrônica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 14.063 de 23 de setembro de 2020 e, ainda, aceitam e concordam que a contratação eletrônica da operação terá, para todos os fins e efeitos de direito, a mesma validade de uma ordem escrita equivalente.

PARÁGRAFO ÚNICO: O(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m) que, caso o presente instrumento seja assinado eletronicamente, a assinatura constante ao final do documento contempla todos os campos destinados à assinatura deste(s). Como “autorização para débito em conta das prestações mensais” e quaisquer outros campos que existam.

DAS CLÁUSULAS APLICÁVEIS AO USO DE RECURSOS DO FGTS, SE HOUVER:

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA – DECLARAÇÃO DO(S) VENDEDOR(ES): O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que nos últimos três anos o imóvel descrito e caracterizado neste instrumento não foi objeto de qualquer transação de compra e venda ou construção com a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA – LEVANTAMENTO DOS RECURSOS FGTS: O levantamento da parcela do preço representada pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS a ser creditada, sob bloqueio, em conta do(s) DEVEDOR(ES), no Agente Financeiro, fica condicionado à apresentação deste instrumento devidamente registrado no competente Registro de Imóveis e ao repasse desses recursos por parte do Agente Operador do FGTS.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA – REGISTRO: O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) apresentará(ão) à CREDORA exemplar deste instrumento, com o comprovante de seu registro no competente cartório imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data de assinatura deste contrato.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA – QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO: O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) titular(es) da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS utilizada(s) na operação, declara(m) não ser(em) titular(es) de financiamento ativo nas condições do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, nem ser(em) proprietário(s) de imóvel residencial urbano, sem financiamento ou já quitado, situado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto deste contrato. Declara(m), ainda, não ser(em) promitente(s) comprador(es), promitente(s) cessionário(s), cessionário(s) ou proprietário(s) de imóvel residencial urbano concluído ou em construção no município em que exercem sua ocupação principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana, e nem no atual município de residência.

PARÁGRAFO ÚNICO – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que nos últimos três anos o imóvel descrito e caracterizado neste instrumento não foi objeto de qualquer transação de compra e venda ou construção com a utilização de recursos da conta

vinculada do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA OITAVA – COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), no tocante ao IPTU e às quotas condominiais incidentes até esta data, declara(m)-se responsável(is) pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante a CREDORA, a responsabilidade pelo pagamento.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA NONA - CANCELAMENTO DA OPERAÇÃO: Na hipótese de não serem verídicas as declarações mencionadas neste instrumento, o fato implicará o cancelamento da operação e a consequente devolução dos recursos do FGTS, devidamente atualizados a partir desta data do ressarcimento até a data do efetivo recebimento da devolução, à Conta Vinculada do FGTS do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S).

CLÁUSULA QUINQUAGÉSIMA – AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL: O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) declara(m), para todos os fins de direito, que teve(tiveram) prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando cientes dos direitos e das obrigações previstas no contrato.



E por estarem assim de pleno acordo com as Cláusulas, termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor, ou 06 (seis) vias se houver Interveniente Quitante, para juntamente com as testemunhas abaixo, de tudo cientes.

Brasília – DF, 26 de novembro de 2025.

COMPRADOR(A)(AS)(ES)/DEVEDOR(A)(AS)(ES) FIDUCIANTE(S):

JOÃO PAULO RIBEIRO VILHENA

VENDEDOR(ES):

PEDRO GOUVEIA TEIXEIRA

GELZIE SORRENTINO ENNES

CREDORA/FIDUCIÁRIA:

BANCO COOPERATIVO SICOOB S/A – BANCO SICOOB