# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM(NS) IMÓVEL(EIS) EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004, as Partes:

De um lado, na qualidade de outorgante(s) **FIDUCIANTE**(s),

1. criaTerceiroG criaFiduciante criaAvalista

De outro lado, na qualidade de outorgada fiduciária,

1. **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.,** instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.337.707/0001-00, com sede na Av. Paulista, 1765, 1º Andar, CEP 01311-200, São Paulo, SP, neste ato, representada na forma do seu Estatuto Social (“**FIDUCIÁRIA**”, e quando em conjunto com o **FIDUCIANTE(S),** doravante denominadas “**PARTES**” e, isoladamente, “**PARTE**”).

criaInterveniente **criaDevedor**

**CONSIDERANDO QUE:**

* 1. Em **dataDeEmissao** o **FIDUCIANTE nomeEmitente** emitiu a(s) Cédula(s) de Crédito Bancário nº **XXXXXX** em favor da **FIDUCIÁRIA**, com as características previstas na Cláusula 3ª abaixo (“CCB(s)”), passando a ser devedora da totalidade do valor principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios decorrentes do referido título (“Obrigações Garantidas”);
  2. As obrigações, pecuniárias ou não, previstas na(s) CCB(s) são garantidas pela alienação fiduciária de Imóvel(eis) descrito abaixo bem como registrado(s) perante o cartorioImovel Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de cidadeImovel – ufImovel “RGI”**,** de propriedade do(s) **FIDUCIANTE(S)**.
  3. Nos termos da(s) CCB(s), o protocolo da garantia de Alienação Fiduciária junto ao RGI é condição precedente ao seu desembolso devendo o registro ser concluído no prazo de até 30(trinta) dias contados da emissão da CCB sob pena de vencimento antecipado do referido título;
  4. A presente garantia de Alienação Fiduciária é celebrada sem prejuízo das outras garantias constituídas ou que venham a ser constituídas em favor da(s) CCB(s);
  5. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Alienação Fiduciária (abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

* 1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nesta data representadas pela(s) CCB nº **XXXXXX** melhor descritas na clausula 2ª abaixo, o(s) **FIDUCIANTE(S)** aliena(m) fiduciariamente, em favor da **FIDUCIÁRIA,** o(s) Imóvel(eis) de sua titularidade e de seguinte descrição: ***ImagemImovel*** , objeto da matrícula nº numeroImovel (“Bem Imóvel” ou “Imóvel”), registrada perante o cartorioImovel Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de cidadeImovel – ufImovel ( *“RGI”* (“Bem(ns) Imóvel(eis) ou Imóvel(eis)”) bem conforme identificado no **Anexo I** ao presente (“Alienação Fiduciária”).

**1.2** Se solteiro(a), viúvo(a), divorciado(a) ou separado(a) judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96 e no Código Civil, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário.

**1.3** O(s) FIDUCIANTE(S), declara(m), sob as penas da lei, que não está(ão) vinculado(s) como empregador(es) ao INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, bem como não ser(em) produtor(es) rural(is), não estando, assim, incurso(s) nas restrições da legislação pertinente, dispensando a apresentação de Certidão Negativa de Débitos – CND. Todavia, na hipótese de ser(em) contribuinte(s) desse órgão, declara(m) ciente(s) e responsável(eis) pela apresentação da CND-INSS ao Cartório de Registro de Imóveis.

**1.4** A transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(eis), pelo(s) **FIDUCIANTE(S)** à **FIDUCIÁRIA** se opera com o registro desta Alienação Fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis indicado na descrição acima e subsistirá, durante seu prazo de vigência, até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

**1.5** Obriga(m)-se o(s) FIDUCIANTE(S), seus herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes a providenciar o registro do presente instrumento, com a constituição da Alienação Fiduciária aqui prevista, e averbação da CCB na matrícula do Imóvel objeto da garantia, no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua assinatura, sob pena deste CONTRATO ser considerado automaticamente resolvido, independentemente de qualquer notificação prévia ou outra formalidade, hipótese em que não serão devidas quaisquer indenizações ao(s) EMITENTE(S). Nesta hipótese, o(s) EMITENTE(S) deverá(ão) ressarcir o CREDOR das despesas de custo de emissão da CCB e outras despesas decorrentes desta no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da data em que for(em) notificado(s) para tanto, sob pena de sofrer(em) execução específica.

**1.6** Em ocorrendo a cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da(s) CCB(s) e/ou dos créditos dela oriundos à terceiros(“Sucessores”), referidos Sucessores passarão a ser os legítimos titulares e beneficiários da presente Alienação Fiduciária, de forma que toda menção à **FIDUCIÁRIA** deverá ser interpretada como referindo-se aos Sucessores (efetivos titulares dos créditos, conforme constante do SNA da CETIP) e sendo certo, ainda, que todas as disposições do presente contrato serão mantidas.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS DO ARTIGO 24º DA LEI 9514/1997

**2.1** As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as exatas características principais indicadas na abaixo:

1. ***Obrigação Garantida****: Cédula de Crédito Bancário nº***XXXXXX**
2. ***Valor do Principal da Dívida:*** *a soma do saldo devedor das Obrigações Garantidas, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais conforme termos da clausula 5.7 deste instrumento;*
3. ***Valor do Crédito****: valorCredito (ExtensoValorCredito);*
4. ***Condições de Pagamento:*** *numeroParcelasPagamento (ExtensoNumeroParcelasPagamento) parcelas, sendo a 1ª. parcela com vencimento em vencimentoPrimeiraParcelaPagamento e a última parcela com vencimento em vencimentoUltimaParcelaPagamento, totalizando o montante de montantePagamento (ExtensoMontantePagamento);*
5. ***Encargos Financeiros:***

*(X)* ***Pré-fixado****, calculado com base no ano de 365 dias;*

*(X)* ***Pós-fixado****: atualização dos valores pela variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, apurado a partir da data de emissão até a efetiva quitação da CCB;*

1. ***Taxa de Juros Efetiva:***

***Mês:*** *taxaDeJurosMes%*  ***Ano:*** *taxaDeJurosAno%*

1. ***Custo Efetivo Total (“CET”)***

***Mês:***  *cetMes%* ***Ano:*** *cetAno%*

1. ***Data de Emissão:*** *dataDeEmissao ;*
2. ***Data de Vencimento:*** *vencimentoUltimaParcelaPagamento****.***
3. ***Clausula de Constituição da Propriedade Fiduciária****: vide clausula 1.1 deste instrumento;*
4. ***Clausula assegurando o Fiduciante – enquanto adimplente - ao uso do Bem(ns) Imóvel(eis):*** *vide clausula 3.9. deste instrumento;*
5. ***Indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel -*** *vide clausula 6.1 deste instrumento e*
6. ***Cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 da Lei 9514/97:*** *vide clausula 5ª deste instrumento*

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

**3.1.** Inicialmente as Partes fazem constar que a presente garantia é constituída nos termos da Lei 9514/97 e suas atualizações e que, com base na autorização constante no parágrafo primeiro do artigo 22 da referida lei, não é firmada no âmbito de operação de financiamento imobiliário operado pelo SFI.

**3.2.** As Partes anuem e o(s) FIDUCIANTE(s) ratificam que, entende-se por Obrigações Garantidas a totalidade da(s) cédula(s) de crédito bancário que contenham a presente garantia fiduciária constituída em garantia (“Garantia Fiduciária”).

**3.3.** Ficará a cargo do FIDUCIANTE(S) realizar o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel(eis) na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(eis) perante o Cartório de Registro de Imóveis competente nos prazos estabelecidos entre as Partes sendo tal descumprimento considerado como hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**3.4.** As Partes desde já se obrigam a disponibilizar, apresentar documentos e praticar os atos que vierem a ser necessários para formalizar o registro da Alienação Fiduciária (“Obrigações para Registro”) e, nesse sentido declaram anuência de que qualquer ação ou omissão realizada no sentindo de prejudicar a efetiva constituição da Garantia Fiduciária será considerada também como hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**3.5.** A presente Garantia Fiduciária compreende a propriedade fiduciária do Imóvel(eis) e todas as acessões, melhorias e benfeitorias existentes.

**3.6.** O(s) FIDUCIANTE(S) se obriga(m) a manter o Imóvel(eis) ora alienado fiduciariamente nos termos deste instrumento, em perfeito estado de segurança e utilização, além de realizar todas as obras, reparos e benfeitorias necessárias.

**3.7.** Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(eis), estará constituída a propriedade fiduciária sobre o(s) Imóvel(eis) em nome do FIDUCIÁRIA, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se o(s) FIDUCIANTE(S) possuidor(es) direto(s) com direito à utilização do(s) Imóvel(eis) e a FIDUCIÁRIA, ou os Sucessores, conforme o caso, possuidores indiretos do(s) Imóvel(eis).

**3.8.** A posse direta de que fica investida o(s) FIDUCIANTE(S) manter-se-ão até o adimplemento total das Obrigações Garantidas e enquanto estas permanecerem adimplidas, obrigando-se o(s) FIDUCIANTE(S) a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(eis), pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes ou que sejam inerentes à Garantia Fiduciária.

**3.9. Para fins de atendimento ao inciso V do artigo 24º da Lei 9.514/97, as Partes anuem que é assegurado ao(s) FIDUCIANTE(S) titular do(s) Imóvel(eis), enquanto adimplente(s), a livre utilização, por sua conta e risco do(s) Imóvel(eis).**

**3.10.** Caso o(s) FIDUCIANTE(S) não pague(m) pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao(s) Imóvel(eis), a FIDUCIÁRIA, ou os Sucessores, conforme o caso, poderão, a seu critério, pagar tais tributos, despesas e encargos e solicitar o correspondente reembolso, que deverá ser feito dentro de 15 (quinze) dias de solicitação neste sentido, sob pena de, sobre o valor em atraso, incidirem juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês em atraso, mais correção monetária de acordo com o IPCA/IBGE, tudo calculado desde a data de vencimento até a data do respectivo pagamento, além de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.

**3.11.** A FIDUCIÁRIA, ou os Sucessores, conforme o caso, reservam-se ao direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 5 (cinco) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com os tributos incidentes.

**3.12.** O(s) FIDUCIANTE(S) titular(es) do(s) Imóvel(eis) declara(m) e informa(m) que o(s) Bem(ns) Imóvel(eis) outorgado(s) em garantia não é(são) nem faz(em) parte de bem de família de maneira que ratificam que, caso em algum momento da vigência das Obrigações Garantidas tal condição venha a ser contestada, servirá a presente clausula como RENÚNCIA aos benefícios de tal natureza.

**3.13.** O(s) FIDUCIANTE(S) titular(es) do(s) Imóvel(eis) também declaram que o(s) Bem(ns) Imóvel(eis) não conta(m) com usufruto em nome de terceiros se responsabilizando pelas penas impostas, inclusive indenizatórias, aos que declaram condições que não contemplam a realidade dos fatos.

## CLÁUSULA QUARTA – DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DO INADIMPLEMENTO – PROCEDIMENTOS DO ARTIGO 26º DA LEI 9514/1997

**4.1.** Nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, vencida e não paga, no todo ou em parte as Obrigações Garantidas, consolidar-se-á, a propriedade do(s) Imóvel(eis) em nome da FIDUCIÁRIA, observadas as disposições a seguir.

**4.2.** Para fins do parágrafo 3º mesmo artigo, as Partes convencionam que, **decorrido o prazo de 15(quinze) dias corridos da data de vencimento parcial ou total de qualquer dos títulos representativos das Obrigações Garantidas (“Prazo de Carência”),** a FIDUCIÁRIA, ou os eventuais sucessores, conforme o caso, poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia Fiduciária através da intimação do(s) FIDUCIANTE(S) nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/1997.

**4.3.** O simples pagamento do principal ou de parte dos valores atrasados, sem encargos pactuados, não exonerará o(s) FIDUCIANTE(S) OU DEVEDOR, da responsabilidade de liquidar(em) tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada;

**4.4.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. A intimação será requerida pela FIDUCIÁRIA, ou por seu sucessor conforme o caso, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor total das obrigações garantidas decorrentes da(s) CCB(s) vencidas e não pagas;
2. A intimação far-se-á pessoalmente ao(s) FIDUCIANTE(S) e será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel(eis), podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da respectiva comarca da situação do Imóvel(eis), ou, a critério da FIDUCIÁRIA por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo(s) FIDUCIANTE(S), ou por quem deva receber a intimação;
3. Quando se tratar de pessoa jurídica, a intimação será feita ao(s) representantes ou a procuradores regularmente constituídos pelo(s) FIDUCIANTE(S);
4. Nos termos da Lei nº 13.465/2017, quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado ou o Oficial Registro de Títulos e Documentos do domicilio do(s) FIDUCIANTE(S) houver procurado o(s) FIDUCIANTE(S) titular(es) do(s) Imóvel(eis) em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
5. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência; e
6. Quando o(s) FIDUCIANTE(ES), ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
7. **Os FIDUCIANTES constituem-se bastantes procuradores, uns dos outros, outorgando-se mutuamente poderes gerais, podendo qualquer um deles receber citações, intimações, comunicações, notificações, acordar, negociar, quitar, dar e receber, em nome um do outro, encarregando-se de dar ciência à outra parte de quaisquer obrigações decorrentes da CCB e da presente garantia**, não podendo qualquer um deles alegar desconhecimento do que a outra parte fez e/ou realizou em relação ao presente instrumento e em especial receber todas as intimações decorrentes da Lei 9514/97, promovidas dor Cartório de Registro de Imóveis ou outro autorizado em lei, sem exceção.”;
   1. Purgada a mora, perante o Cartório de Registro de Imóvel(eis) competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda exista(m) Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à FIDUCIÁRIA, ou aos Sucessores, conforme o caso, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.
   2. O não pagamento, pelo(s) FIDUCIANTE(S) de qualquer valor devido pelas Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, depois de devidamente comunicada nos termos da intimação tratada acima, bastará para a configuração da não purgação da mora.
   3. Não havendo purgação da mora, o Oficial do Cartório de Registro de Imóvel(eis) certificará o fato e promoverá a averbação, na matrícula do(s) Imóvel(eis), da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(eis) em nome da FIDUCIÁRIA, cabendo a esta, apresentar o comprovante de recolhimento do respectivo Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e, se for o caso, do laudêmio.
      1. O(s) FIDUCIANTE(s) pode(rão), com a anuência da FIDUCIÁRIA, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27º da Lei 9.514/1997.
      2. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao(s) FIDUCIANTE(S) ou DEVEDOR, quando aplicável, pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3o do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de Alienação Fiduciária.

## CLÁUSULA QUINTA – DOS LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS E PROCEDIMENTOS DO ARTIGO 27º DA LEI 9514/97

**5.1.** Consolidada a propriedade do(s) Imóvel(eis) em nome da FIDUCIÁRIA, esta promoverá os públicos leilões, extrajudicialmente, para alienação em questão, no prazo de 30 (trinta) dias contados do registro da referida consolidação.

**5.2.** Se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao **Valor do Imóvel** leiloado, conforme definição na clausula 6ª abaixo, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes.

**5.3.** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao **Valor da Dívida**, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

**5.4.** Os leilões públicos extrajudiciais (primeiro e segundo) serão anunciados em edital único, resumido, por três vezes em jornal de ampla circulação na Comarca da situação do(s) Imóvel(eis) ou em outro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) Imóvel(eis) não houver imprensa com circulação diária;

**5.4.1.** Diante do acima exposto obriga-se o FIDUCIANTE a manter seus dados de notificação atualizados de forma que, caso não o faça, as notificações serão endereçadas aos seguintes endereços abaixo:

Pelo FIDUCIANTE:

fiducianteTerceiroG fiducianteAvalista fiducianteEmitente fiducianteInterveniente devedorEmitente

Pela FIDUCIÁRIA:

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

Av. Paulista, 1765, 1º Andar, CEP 01311-200, São Paulo, SP

E-mail: cb@moneyp.com.br

**5.5.** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da FIDUCIÁRIA e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos FIDUCIANTE(S) o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(eis) por preço correspondente ao **Valor da Dívida**, somado aos encargos, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da FIDUCIÁRIA, e às **Despesas** inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao(s) FIDUCIANTE(S) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(eis), de que trata este parágrafo, inclusive custas, impostos e emolumentos.

**5.6.** Para os fins do disposto na cláusula 5.5. deste instrumento, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

**5.7.** Para os fins do disposto no artigo 27º da Lei 9.514/1997, entende-se por:

1. **–** **Valor da Dívida**: a soma do saldo devedor das operações representativas das Obrigações Garantidas, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;
2. **–** **Despesas**: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação, e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios, publicações de editais, à comissão do leiloeiro, avaliações e perícias, Imposto sob transmissão recolhido para fins de consolidação da propriedade bem como, adicionalmente, honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 20%(vinte por cento) sob o Valor da Dívida relacionados aos procedimentos de cobrança.
   1. Nos **cinco dias que se seguirem à venda do(s) Imóvel(eis)** no leilão, a FIDUCIÁRIA entregará ao(s) FIDUCIANTE(S) a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos o Valor da Dívida e das Despesas e encargos aplicáveis, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do [art. 516 do Código Civil.](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm#art516)

* 1. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao **Valor da Dívida** somado às Despesas e dos Encargos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a FIDUCIÁRIA da obrigação de entregar ao(s) FIDUCIANTE(S) o sobejo retratado na clausula acima.

**5.9.1.**  Na hipótese dessa clausula, a FIDUCIÁRIA, **no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão**, dará ao(s) FIDUCIANTE(S) quitação da dívida, mediante termo próprio.

* 1. Se o(s) Imóvel (eis) estiver(em) locado(s), a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30(trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da FIDUCIÁRIA, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90(noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na FIDUCIÁRIA, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.
  2. A critério do CREDOR, poderá ser realizada a alteração de propriedade do imóvel no contrato de aluguel, mediante aditivo próprio que independerá de notificação ou anuência do DEVEDOR, caso em que os alugueis serão devidos ao CREDOR desde a consolidação.
  3. Responde o(s) FIDUCIANTE(S) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(eis), cuja posse tenha sido transferida para a FIDUCIÁRIA, até a data em que a FIDUCIÁRIA vier a ser imitida na posse.
  4. A cessão de quaisquer das Obrigações Garantidas implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.
  5. O(s) FIDUCIANTE(S), com anuência expressa da FIDUCIÁRIA, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o(s) Imóvel(eis) objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.
  6. O(s) FIDUCIANTE(S) deverá(ão) desocupar o imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas.
  7. Não ocorrendo a desocupação do(s) Imóvel(eis), no prazo e forma ajustados, a FIDUCIÁRIA,ou seus Sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel(eis) em leilão ou posteriormente, poderá requerer a reintegração de sua posse cumulada com cobrança do valor da Taxa de Ocupação desde a data da consolidação (observado o limite máximo mensal ou por fração de 1% acima estabelecido) e demais despesas previstas neste Instrumento de Alienação, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel(eis) a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**,ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse.
  8. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.
  9. Na hipótese de insolvência do(s) FIDUCIANTE(S) fica assegurada à FIDUCIÁRIA a restituição do(s) Imóvel(eis) alienado(s) fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.
  10. Aplicam-se à propriedade fiduciária regida por este instrumento, no que couber, as disposições dos [arts. 647 e](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm#art647) [648 do Código Civil.](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm#art648)
  11. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do(s) Imóvel(eis), a FIDUCIÁRIA, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

## CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DO(S) IMÓVEL(EIS) PARA FINS DE LEILÃO

**6.1** As Partes convencionam que o valor de venda total do(s) Imóvel(eis) para fins de leilão, é de  **vendaLeilao (ExtensoVendaLeilao),** conforme Laudo de Avaliação (anexo) elaborado por **elaboradorNome - CREA elaboradorCrea** e responsável **responsavelNome - CREA responsavelCrea,** o qual deverá ser devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV, desde a data base do Laudo até a data de realização de cada leilão (“Valor de Venda do Imóvel(eis) em Leilão” ou “Valor do Imóvel(eis)”). (novo)

**6.2.** Até o pagamento integral da(s) CCB(s), a qualquer momento e independentemente do devido cumprimento das demais obrigações da **FIDUCIANTE** **nomeEmitente** contratadas no âmbito da CCB, o valor do Imóvel(eis) deverá ser equivalente a, pelo menos, **porcentagemImovel% (xtensoPorcentagemImovel por cento)** do saldo devedor da CCB, acrescido dos juros remuneratórios e, conforme o caso, encargos moratórios (“Razão Mínima”).

**6.3.** Na hipótese de a Razão Mínima não ser observada, a qualquer momento, **o(s) FIDUCIANTE(S)** deverá(ão), no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de comunicação nesse sentido, oferecer à **FIDUCIÁRIA** outra garantia que este considere aceitável, a seu exclusivo critério, para reforço das garantias nos termos da(s) CCBs.

**6.4.** Nos termos do parágrafo único do artigo 24º da Lei 9.514/1997 atualizado pela Lei nº 13.465/2017, anuem as Partes que, caso o Valor do Imóvel indicado na clausula 6.1 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o Valor Mínimo de Venda do Imóvel(eis) em Leilão deverá automaticamente corresponder ao valor de tal apuração.

## CLAUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**7.1** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, 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.

**7.1.1** O disposto no item 7.1, acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**7.2** A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**7.3** As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promissários-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

**7.4** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel(eis), a **FIDUCIÁRIA**, ou os Sucessores, conforme o caso, como proprietários do Imóvel(eis), ainda que em caráter fiduciário, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o limite do saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, sendo tais valores amortizados das Obrigações Garantidas.

**7.4.1** Se, no dia de seu recebimento pela **FIDUCIÁRIA**, ou pelos Sucessores, conforme o caso, a proporção da indenização conforme item 7.4, acima, for:

1. Superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a importância que sobejar será entregue aos **FIDUCIANTE(S)**; ou
2. Inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a **FIDUCIÁRIA**, ou os Sucessores, conforme o caso,ficarão exonerados da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor dos **FIDUCIANTE(S)**, pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.
   1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.
   2. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.
   3. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes da cláusula 5.4.1 desta Alienação Fiduciária, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço, observado o disposto no item 4.4. alínea “g”.
   4. Neste ato e como condição de celebração do presente instrumento, o(s) **FIDUCIANTE(S)** nomeia(m) a **FIDUCIÁRIA** de forma irrevogável e irretratável, para representá-lo(s) na celebração de escrituras de registro da presente que eventualmente se façam necessárias por exigência do competente Oficial de Registro de Imóveis, podendo este descrever e caracterizar o(s) Imóvel(eis), suas benfeitorias, perímetro e confrontantes, bem como cumprir alterar todo e qualquer outro item que se faça necessário, desde que mantidas as condições comerciais ora pactuadas, podendo inclusive substabelecer, com reservas os poderes ora conferidos. Ainda, o(s) **FIDUCIANTE(S)** compromete-se neste ato a fornecer toda a documentação necessária para tanto.
   5. Os “*Considerandos”* e os Anexos constituem partes integrantes e inseparáveis da presente Alienação Fiduciária, e serão considerados meios válidos e eficazes para fins de interpretação das Cláusulas deste.

## CLÁUSULA OITAVA – DA LEI DE REGÊNCIA E DO FORO DE ELEIÇÃO

**8.1** A presente Alienação Fiduciária é regida, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil e faz parte acessória da(s) CCB(s).

**8.2** Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente desta Alienação Fiduciária e dos demais Documentos da Operação será submetido ao Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, SP, emissaoDia de emissaoMes de emissaoAno.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Segue a página de assinaturas)*

*(Página de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário nº XXXXXX, emitida por nomeEmitente, CPF/MF nº cpfEmitente, em favor de BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., CNPJ/ MF sob nº 34.337.707/0001-00, em dataDeEmissao).*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO  DIRETO S.A.  FIDUCIÁRIA | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  nomeEmitente  classeEmitente |
| \_i  nomeInterveniente | \_a  **nomeAvalista**  \_t  **nomeTerceiroG**  FIDUCIANTE(S) |
| Testemunhas  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: nomeTestemunha1 | Nome: nomeTestemunha2 |
| RG: rgTestemunha1 | RG: rgTestemunha2 |
| CPF: cpfTestemunha1 | CPF: cpfTestemunha2 |

# ANEXO I – MATRÍCULA DO(S) IMÓVEL(EIS)

**ANEXO II – LAUDO(S) DE AVALIAÇÃO**